

Geschäftsraummietvertrag
Objekt Alter Wall 38, Hamburg

zwischen

Art-Invest Hotel-MTC-FBHH-GmbH & Co. KG (kurz: **Art-Invest**),
Am Kabellager 11-13, 51063 Köln,
Handelsregister: AG Köln, HRA 33004

vertreten aufgrund der als **Anlage VM** in Kopie beigefügten Vollmacht durch
sowie entweder , oder
- nachstehend „**Vermieterin**“ genannt-

und der

Freien und Hansestadt Hamburg —(kurz: **FHH**),
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**" -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS

§ 1 MIETOBJEKT	- 3 -
§ 2 MIETZWECK	- 13 -
§ 3 ÜBERTRAGUNG, UNTERVERMIETUNG	- 14 -
§ 4 MIETBEGINN, VERTRAGSSTRAFE, ÜBERGABE, FESTLAUFZEIT, OPTION	- 14 -
§ 5 MIETE	- 19 -
§ 6 BETRIEBSKOSTEN	- 20 -
§ 7 STAFFELMIETE	- 22 -
§ 8 HAFTUNG	- 22 -
§ 9 UMBAU, INSTANDHALTUNG UND NUTZUNG DER MIETRÄUME	- 23 -
§ 10 AUSBESSERUNGEN UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN DURCH DIE VERMIETERIN	- 25 -
§ 11 BETRETEN DER EXKLUSIVFLÄCHE DURCH DIE VERMIETERIN	- 25 -
§ 12 NAMENS-/FIRMENSCHILDER UND WERBUNG	- 26 -
§ 13 VERKEHRSSICHERUNG, WEGEREINIGUNG UND STREUPFLICHT	- 26 -
§ 14 PFLICHTEN BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	- 26 -
§ 15 WIRKSAMKEIT DER VERTRAGSBESTIMMUNGEN, SCHRIFTFORM	- 27 -
§ 16 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND	- 27 -
§ 17 DATENLIEFERUNG FÜR MIETERCONTROLLING	- 27 -
§ 18 MIETERDIENSTBARKEIT	- 28 -
§ 19 VERÄUßERUNGS- UND VERMIETUNGSBESCHRÄNKUNG	- 28 -
§ 20 REVISIONSUNTERLAGEN	- 30 -
§ 21 MINDERUNG, AUFRECHNUNG, BESONDERHEITEN DES GEBÄUDES	- 30 -
§ 22 GREEN LEASE REGELUNGEN / ZERTIFIZIERUNG / PV-ANLAGE	- 32 -
§ 23 BETRIEBSVORRICHTUNGEN	- 33 -
§ 24 WIRKSAMKEIT DES MIETVERTRAGES, RÜCKTRITTSRECHTE	- 34 -
§ 25 DATENSCHUTZ; MODERNE MESSEINRICHTUNGEN; NUTZUNGSRECHTE AN GERÄTEDATEN	- 37 -
§ 26 ANLAGEN ZUM MIETVERTRAG	- 38 -

Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Alter Wall 38 in 20457 Hamburg (kurz: „**Grundstück**“). Das Grundstück ist in dem als **Anlage 0.1** beigefügten Lageplan rot umrandet markiert. Aufgrund einer Grundstücksarrondierung wird sich der Grundstückszuschnitt noch geringfügig verändern und zukünftig voraussichtlich den in der **Anlage 0.2** farblich markierten Umfang haben.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Büro- und Geschäftshaus, dessen Lage aus der **Anlage 0.1** ersichtlich ist, im Folgenden als „**Gebäude**“ bezeichnet. Die Vermieterin beabsichtigt, das Gebäude umfassend zu modernisieren, auszubauen sowie aufzustocken. Die Mieterin beabsichtigt, nach Fertigstellung Teile des Gebäudes zu mieten und u.a. die Bürgerschaftskanzlei, Fraktionen der Hamburgischen Bürgerschaft sowie Abgeordnete dort unterzubringen.

Die Hamburgische Bürgerschaft soll mit den in diesem Mietvertrag angemieteten Räumen an prominenter Stelle und in unmittelbarer Nähe zum Rathaus der Freien und Hansestadt Hamburg ihren zentralen Sitz erhalten. Der besonderen politischen Aufmerksamkeit und Bedeutung der Hamburgischen Bürgerschaft soll angemessen Rechnung getragen werden. Der Vermieterin ist diese Bedeutung als wesentlicher Umstand für die Anmietung durch die FHH bewusst. Sie wird ihm daher, wie in diesem Vertrag und seinen Anlagen beschrieben, bei der baulichen Gestaltung, Verwaltung und Vermietung des Gebäudes Rechnung tragen.

Die Parteien sichern sich gegenseitig zu, konstruktiv zusammenzuwirken. Die nachfolgenden vertraglichen Regelungen sind in diesem Sinne vereinbart und im Zweifel so ausulegen, dass den vorstehenden Interessen der Hamburgischen Bürgerschaft und ihrer Organisation sowie den Interessen der Fraktionen und Abgeordneten unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Vermieterin Rechnung getragen wird.

Dies vorangestellt vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Mietobjekt

- 1.1 Die Vermieterin vermietet an die Mieterin auf dem Grundstück Alter Wall 38, 20457 Hamburg, die in den als **Anlage 1.1** beigefügten Grundrissen wie folgt farblich markierten Büro- und Nutzflächen (im Folgenden: „**Mietobjekt**“): Zur alleinigen Nutzung an die Mieterin vermietete Flächen sind rötlich (hell-, mittel- und dunkelrot, „**Exklusivflächen**“), zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen Nutzern des Gebäudes anteilig vermietete Flächen sind blau gekennzeichnet („**Gemeinschaftsflächen**“).
- 1.2 Die „**Gesamt-Nutzfläche**“ des Mietobjektes (Exklusivflächen und Gemeinschaftsflächen) beträgt voraussichtlich 12.269 qm und wird sich voraussichtlich wie in **Anlage 1.3(b)** aufgelistet auf die einzelnen Geschosse verteilen.

Die Vermieterin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die Mieterin 2 Pkw-Stellplätze in der neu zu errichtenden Tiefgarage auf dem Areal Alter Wall 40 ab deren baulicher Herstellung und Inbetriebnahme kostenfrei direkt von dem jeweiligen Eigentümer dieses Grundbesitzes für die Laufzeit dieses Mietvertrages anmieten kann bzw. zur Nutzung zur Verfügung gestellt bekommt, sofern eine solche Tiefgarage errichtet wird. Die Vermieterin übernimmt jedoch keine Gewähr dafür, dass eine entsprechende Tiefgarage auf dem Nachbarareal realisiert wird. Die genaue Lage der 2 Pkw-Stellplätze wird die Vermieterin nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB nach Fertigstellung der Tiefgarage festlegen

und wird auf Verlangen einer Partei in einem schriftformkonformen Nachtrag zu diesem Mietvertrag (§§ 578, 550, 126 BGB) dokumentiert werden.

Die Vermieterin wird das Nutzungsrecht der Mieterin an diesen 2 Pkw-Stellplätzen unverzüglich nach Festlegung der genauen Lage in der Tiefgarage über den Eigentümer der Liegenschaft Alter Wall 40 für die Laufzeit des vorliegenden Mietvertrages mittels einer in das Grundbuch der Liegenschaft Alter Wall 40 einzutragenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf eigene Kosten absichern lassen. Der genaue Inhalt der Dienstbarkeit ist zwischen den Parteien vorab abzustimmen. Die Dienstbarkeit ist im Übrigen vorrangig in Abt. III und im Rang vor solchen Rechten in Abt. II einzutragen, die zu einer Beeinträchtigung des dinglichen Nutzungsrechts der Mieterin führen können.

Sollten die 2 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage im Alten Wall 40 nicht bis spätestens zum 01.07.2027 realisiert werden oder der Mieterin ab dann aus sonstigen Gründen von der Vermieterin für die Laufzeit dieses Mietvertrages nicht zur Verfügung gestellt werden, wird die Vermieterin der Mieterin ersatzweise 2 andere gleichwertige Pkw-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Mietobjekt (Einfahrt max. 200 m Luftlinie vom Mietobjekt entfernt) kostenfrei für die Laufzeit dieses Mietvertrages zur Verfügung stellen. Sofern der Vermieterin die Bereitstellung dieser Ersatzstellplätze nicht möglich ist oder die Ersatzstellplätze während der Laufzeit dieses Mietvertrages aus nicht von der Mieterin zu vertretenden Gründen entfallen, ist die Vermieterin verpflichtet, der Mieterin auf Nachweis die angemessenen Kosten für eine anderweitige Ersatzanmietung von 2 Pkw-Stellplätzen für die verbleibende Laufzeit des Mietvertrages zu ersetzen. Die Vermieterin wird die Mieterin zudem auf Anfrage über den Planungsstand der Errichtung der Tiefgaragenstellplätze auf dem Grundstücke Alter Wall 40 informieren.

- 1.3 Bei der Gesamt-Nutzfläche des Mietobjektes handelt es sich um die Brutto-Grundfläche ("BGF"), die nach Maßgabe der DIN 277 in der Fassung vom August 2021 (**Anlage 1.3(a)**) planimetrisch ermittelt wurde.

Die Flächenberechnung der Gesamt-Nutzfläche auf Basis der DIN 277 nebst Ausweisung des in der BGF-Fläche enthaltenen MFG-1 Flächenanteils der Exklusivfläche und den Flächenangaben zu den einzelnen Geschossen ist diesem Mietvertrag als **Anlage 1.3(b)** beigelegt. Zudem haben die Parteien die Flächenberechnung der Gesamt-Nutzfläche des Mietobjektes nach Maßgabe der Richtlinie zur Berechnung von Mietflächen für gewerblichen Raum, herausgegeben von der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. ("gif", MFG-1 und MFG-2; Stand: Juni 2017), als **Anlage 1.3(c)** sowie die gif (Stand: Juni 2017) als **Anlage 1.3(d)** diesem Mietvertrag beigelegt.

Für das vorstehende gif-Aufmaß wurden nur die in **Anlage 1.1** entsprechend als MFG-1 Fläche markierten Flächen als MFG-1 Flächen berechnet. Die Parteien sind sich aber darüber einig, dass für die Zwecke dieses Vertrages die in Anlage 1.1 farblich hellrot markierten und als MFG-0 (Technikflächen) bezeichneten Flächen (im Gegensatz zu sonstigen MFG-0 Flächen) wie MFG-1 Flächen behandelt werden und insbesondere, so wie die sonstigen MFG-1 und MFG-2 Flächen auch, relevant für die Umlage der Nebenkosten sind; siehe auch § 1.4.2.

- 1.4 Sobald das Mietobjekt fertig aus- und umgebaut ist, wird die Vermieterin die genaue Größe des Mietobjekts anhand der Pläne der Ausführungsplanung nach DIN 277 (Stand: 08/2021) und nach gif (Stand: 06/2017) ermitteln lassen und der Mieterin das jeweilige planimetrische Flächenmaß übermitteln. Das Flächenmaß nach DIN 277 hat dabei auch den im Rahmen der planimetrisch ermittelten Größe der BGF-Fläche enthaltenen,

aktualisierten MFG-1 Flächenanteil der Exklusivfläche des Mietobjektes entsprechend den Vorgaben in der **Anlage 1.3(b)** auszuweisen.

Die so ermittelte Größe der Mietfläche und des MFG-1 Flächenanteils an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjektes gilt zwischen den Parteien als fest vereinbart, es sei denn, die Mieterin widerspricht den Feststellungen des jeweiligen planimetrischen Flächenaufmaßes schriftlich innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach dem jeweiligen Zugang. Können sich die Parteien in diesem Fall nicht innerhalb von weiteren vier Wochen ab Zugang des Widerspruchs über die genaue Größe der Mietfläche und des MFG-1 Flächenanteils an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjektes einigen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein Sachverständiger in entsprechender Anwendung von § 1.5.5 dieses Vertrags.

- 1.4.1 Die Mietflächenberechnung gemäß **Anlage 1.3(b)** nach der DIN 277 (BGF inklusive anteiliger Gemeinschaftsflächen nach diesem Vertrag) ist Grundlage für die Mietberechnung.

Die Größe der BGF-Fläche des Mietobjektes gemäß § 1.2 i. V. m. **Anlage 1.3(b)** ist fix. Die Miete gemäß § 5.1 unterliegt insoweit keiner flächenbedingten Anpassung.

- 1.4.2 Die Mietflächenberechnung nach gif (MFG-1 und MFG-2 Mietflächen sowie die in **Anlage 1.1** hellrot dargestellten MFG-0 (Technik-) Flächen, aber nicht sonstige MFG-0 Flächen) ist demgegenüber die Grundlage für die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen gemäß § 5.2 dieses Mietvertrags sowie für die Ermittlung der Flächenschlüssel für die Nebenkostenabrechnungen nach näherer Maßgabe der Regelungen in § 6 dieses Mietvertrages.

- 1.4.3 Die Parteien werden die Größe der Gesamt-Nutzfläche des Mietobjektes (inkl. des MFG-1 Flächenanteils an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjektes) und die Gesamtgröße des Gebäudes sowie die Höhe der Miete zum Mietbeginn nach § 5.1 und der Nebenkostenvorauszahlungen nach § 5.2 dieses Mietvertrags in einem schriftlichen Nachtrag, der den Anforderungen der Schriftform gem. § 550 BGB entspricht, festhalten und diesem Nachtrag dabei auch die von der Vermieterin angefertigten planimetrischen Flächenaufmaße (DIN 277 und gif) gemäß § 1.4 als Anlage beifügen.

- 1.5 Die Vermieterin wird das Mietobjekt gemäß der als **Anlage 1.5(a)** beigefügten Baubeschreibung („**Baubeschreibung**“) und nach Maßgabe der noch aus der als **Anlage 1.5(b)** beigefügten vorläufigen Raum- und Belegungsplanung („**Phantomplanung**“) zu entwickelnden verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung („**Verbindliche Innenraum-Ausbauplanung**“) nach den im Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik auf eigene Kosten um- und ausbauen und der Mieterin im bezugsfertigen Zustand übergeben. Im Übrigen wird auf § 1.8.1 und die mögliche Änderung des vermierterseitig geschuldeten Bausolls aufgrund des Wahlperiodenwechsels nach näherer Maßgabe der dortigen Regelungen verwiesen.

- 1.5.1 Die Baubeschreibung ist grundsätzlich abschließend; Änderungen der Baubeschreibung, der Phantomplanung und der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung sind nur gem. den nachfolgenden Regelungen in diesem § 1.5 und nach § 1.6 bis § 1.8.1 und § 22.2 möglich.

Die Parteien haben die Baubeschreibung gem. **Anlage 1.5(a)** und die Phantomplanung gemäß **Anlage 1.5(b)** vor Abschluss des Mietvertrags geprüft und gehen davon aus, dass das Mietobjekt gemäß der daraus zu entwickelnden Verbindlichen

Innenraum-Ausbauplanung hergestellt werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, werden die Parteien etwaige Umlanungen nach den Regelungen dieses Vertrages partnerschaftlich abstimmen und vereinbaren. Die Vermieterin hat der Mieterin im Übrigen unverzüglich mitzuteilen, sofern eine Umlanung oder sonstige Anpassung der Baubeschreibung, der Phantomplanun, der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung oder der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung II nach Auffassung der Vermieterin tekturbedürftig ist.

Die Mieterin trägt keine planerische oder bauliche Verantwortung für die Planungs- und Bauleistungen im Rahmen der § 1.5 bis § 1.8.2 dieses Mietvertrages. Diese obliegt der Vermieterin, die insoweit auch (i) für die Einholung sämtlicher erforderlicher behördlicher und sonstiger Genehmigungen, Nachweise, Anzeigen und Prüfungen (wie z. B. Sachkundigen- oder Sachverständigennachweise/-prüfungen) sowie (ii) für die Übertragung der Phantomplanun in eine fachgerechte Ausführungs- und Genehmigungsplanun verantwortlich ist.

- 1.5.2 Die Vermieterin wird zur Vorbereitung der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanun Gestaltungskonzepte für die konkrete Umsetzung der Baubeschreibung entwickeln und mit der Mieterin abstimmen. Soweit zudem in **Anlage 1.5(a)** eine Bemusterung der Ausführung der Leistungen der Vermieterin vereinbart ist und/oder dort auf Leitfabrikate verwiesen wird und/oder dort der Zusatz „in Abstimmung mit der Mieterin“ enthalten ist, hat sie mindestens drei Muster der vereinbarten Qualität bereitzustellen und die Mieterin zur Auswahl einer bemusterten Ausführung innerhalb angemessener Frist von mindestens 15 Arbeitstagen (Samstage sind keine Arbeitstage im Sinne dieses Mietvertrags) in Textform aufzufordern. Die Mieterin verpflichtet sich, binnen der mitgeteilten Frist ihre Entscheidung über die Bemusterung in Textform mitzuteilen. Wenn binnen der Frist bei der Vermieterin keine Rückmeldung vorliegt, ist diese berechtigt, entsprechend den Vorgaben dieses Mietvertrags und den darin vereinbarten Qualitäten nach § 315 BGB zu entscheiden.
- 1.5.3 Soweit die Baubeschreibung, Phantomplanun und/oder die Verbindliche Innenraum-Ausbauplanun fehlende Qualitäten, Lücken oder Widersprüche enthalten, sind diese nach Möglichkeit im Einvernehmen der Parteien durch nachträgliche Spezifizierung zu schließen, wobei ein für gehobene Mietflächen geltender Qualitätsmaßstab entsprechend den Referenzobjekten Große Bleichen 3, Mietfläche Commerzbank für die MFG-1 Flächen und Alter Wall 32 für die MFG-2 Flächen (nachfolgend „**Referenzobjekte**“) gilt. Im Zweifel bestimmt die Vermieterin auf Basis des vereinbarten Qualitätsstandards und gem. § 315 BGB. Die Vermieterin wird der Mieterin unverzüglich nach Feststellung einer fehlenden Qualität, Lücke oder eines Widerspruchs einen prüffähigen Vorschlag zum Umgang damit unterbreiten und die Mieterin in Textform auffordern, ihre Zustimmung hierzu in angemessener Frist von mindestens 15 Arbeitstagen nach Zugang des Vorschlags zu erklären. Erklärt sich die Mieterin nicht oder nicht fristgerecht, gilt der Vorschlag als angenommen. Widerspricht die Mieterin dem Vorschlag der Vermieterin und können sich die Parteien nachfolgend nicht innerhalb von weiteren 15 Arbeitstagen einigen, ist die Vermieterin berechtigt, die fehlende Qualität, Lücke und/oder den Widerspruch nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) auf Basis der Referenzobjekte durch verbindliche einseitige Anordnung der Leistungsausführung gegenüber der Mieterin zu schließen bzw. zu beseitigen.

Die Regelungen im vorstehenden Absatz finden im Falle von Meinungsverschiedenheiten zwischen der Vermieterin und der Mieterin in Bezug auf das geschuldete Bausoll entsprechende Anwendung.

- 1.5.4 Abweichend von vorstehenden §§ 1.5.2 und 1.5.3 sind sich die Parteien einig, dass die Gestaltungshoheit für die Treppenhäuser, Aufzugsvorräume (Lobbys) und die Allgemeinflächen im UG und die Dachterrassen, nicht aber hinsichtlich des Zugangsbereiches von der Straße Alter Wall (Empfangsbereich) sowie des Zugangsbereiches von der Straße Adolfsbrücke (Foyer), bei der Vermieterin liegt. Sie ist insoweit im Rahmen der Vorgaben und Darstellungen des als Anlage zu der Baubeschreibung beigefügten Gestaltungskonzeptes frei, diese auszugestalten, ohne eine Bemusterung durchzuführen oder nachträgliche Spezifizierungen mit der Mieterin abzustimmen. Soweit die Vermieterin hingegen beabsichtigt, von den Vorgaben und Darstellungen des Gestaltungskonzeptes abzuweichen, sind die Regelungen in § 1.6.2 anzuwenden. Für den Empfangsbereich (Alter Wall) sowie das Foyer (Zugang Adolfsbrücke) verbleibt es bei § 1.5.2.
- 1.5.5 Widerspricht die Mieterin dem Vorschlag der Vermieterin nach § 1.5.3 und führt die Vermieterin die Maßnahmen durch verbindliche einseitige Anordnung der Leistungsausführung dennoch durch, ist die Mieterin berechtigt, den Sachverständigen [REDACTED] zur Klärung der Angelegenheit als Schiedsgutachter anzurufen. Sollte der vorgenannte Sachverständige nicht verfügbar sein, soll die Industrie- und Handelskammer Hamburg auf Antrag einen geeigneten anderen Sachverständigen als Schiedsgutachter bestimmen. Der Schiedsgutachter hat die ihm vorgelegte Frage einschließlich der Kostenverteilung für seine Beauftragung innerhalb von 3 Wochen nach Vorlage der zu entscheidenden Frage in analoger Anwendung der §§ 91 ff. ZPO zu entscheiden. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist für beide Parteien im Hinblick auf die tatsächlichen Feststellungen des Schiedsgutachters verbindlich, sofern sie nicht offensichtlich falsch ist. Sofern der Schiedsgutachter zu der Feststellung gelangt, dass der Widerspruch der Mieterin gegen den Vorschlag der Vermieterin zur Leistungsausführung berechtigt war, hat die Vermieterin die ausgeführte Leistung auf eigene Kosten rückgängig zu machen und die vom Schiedsgutachter festgestellte Leistungsausführung umzusetzen. Sofern und soweit dies nicht möglich ist, sind der Mieterin sämtliche dadurch entstehenden Nachteile zu ersetzen. Der Widerspruch der Mieterin ist insbesondere dann berechtigt, sofern der Vorschlag der Vermieterin nicht den Vorgaben des Referenzobjektes Große Bleichen 3 (Commerzbank) entspricht oder aus sonstigen Gründen zu einer mehr als unerheblichen Benachteiligung der Mieterin unter Berücksichtigung des im Übrigen geschuldeten Bausolls der Vermieterin führt.
- 1.5.6 Hinsichtlich der in **Anlage 1.5(a)** beschriebenen und in der Unteranlage bb2 dazu aufgeführten „optionalen Zusatzleistungen“ ist die Mieterin berechtigt, bis spätestens zum Ablauf des (i) 30.06.2023 für die Mietflächen im 5. bis 8. OG und (ii) 30.09.2023 für die sonstigen Mietflächen in Textform zu verlangen, dass die Vermieterin diese Leistungen als Teil des von ihr zu erbringenden Mieterausbaus kostenpflichtig erbringt. Sollte die Mieterin ein entsprechendes Verlangen nicht fristgemäß in Textform mitteilen, gehören die von der Mieterin nicht verlangten „optionalen Zusatzleistungen“ nicht zum von der Vermieterin geschuldeten Ausbauzustand des Mietobjekts.

Hinsichtlich derjenigen „optionalen Zusatzleistungen“, deren Erbringung die Mieterin fristgemäß in Textform verlangt, hat die Mieterin der Vermieterin entstehende Kosten entsprechend den nachfolgenden Regelungen zu erstatten:

Soweit Leistungen in der Unteranlage bb2 zur **Anlage 1.5(a)** in der letzten Spalte mit „PAU“ markiert sind, werden sie mit den in der Unteranlage bb2 zur **Anlage**

1.5(a) in der Spalte „GP incl. USt.“ ausgewiesenen Kosten als Festpreis vom Vermieter erbracht. Den jeweiligen Festpreis hat die Mieterin an die Vermieterin gegen ordnungsgemäße Rechnungsstellung innerhalb von vier Wochen nach Übergabe des Mietobjektes zu erstatten.

Soweit Leistungen in der Unteranlage bb2 zur **Anlage 1.5(a)** in der letzten Spalte mit „OB“ markiert sind, wird die Vermieterin über die im unmittelbaren Zusammenhang mit den von der Mieterin gewünschten optionalen Zusatzleistungen tatsächlich angefallenen Kosten (ohne pauschalen Aufschlag für Nebenkosten, allerdings mit einem pauschalen Projektentwickler-Aufschlag i.H.v. 15%, welcher auch alle Planungskosten abdeckt) gegenüber der Mieterin im "Open-Book Verfahren", d.h. gegen detaillierten Nachweis (Vorlage einer prüffähigen und ordnungsgemäßen (Ab-)Rechnung nebst entsprechenden Nachweisen hinsichtlich der tatsächlich angefallenen und geltend gemachten Kosten), nach Übergabe des Mietobjektes abrechnen („**Schlussrechnung**“). Der Mieterin steht eine angemessene Frist von einem Monat zur Prüfung der Schlussrechnung zu. Nach Ablauf der Prüfungsfrist ohne berechtigten Widerspruch der Mieterin gegen die Schlussrechnung sind die entsprechenden in der Schlussrechnung geltend gemachten Kosten von der Mieterin an die Vermieterin zu erstatten.

- 1.6 Bauliche Abweichungen von den Vorgaben der Baubeschreibung, der Phantomplanung und der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung sind – vorbehaltlich der Regelungen in § 1.5 sowie §§ 1.7 bis 1.8.1 dieses Mietvertrages, die insoweit vorrangig anzuwenden sind - unter den nachfolgenden Voraussetzungen zulässig:

- 1.6.1 Die Mieterin kann jederzeit mit einer entsprechenden Erklärung in Textform, für die das als **Anlage 1.6.1(a)** beigefügte Muster eines Projektänderungsantrages zu verwenden ist, Änderungen verlangen.

Die Vermieterin ist verpflichtet, den Änderungswunsch zu prüfen und der Mieterin die Auswirkungen auf die Kosten (hierbei werden Kosten für Leistungen, die aufgrund der Änderung wegfallen, in Abzug gebracht), Mietfläche/Zuschnitt und Zeitplan (insb. eine Verschiebung der Übergabetermine) innerhalb einer angemessenen Frist (spätestens 15 Arbeitstage, außer bei umfangreichen Änderungswünschen) in Form eines Angebots in Textform mitzuteilen. Die Änderung gilt als von der Mieterin in Auftrag gegeben, wenn die Mieterin das Angebot innerhalb einer Frist von 15 Arbeitstagen in Textform annimmt und dabei erklärt, die von der Vermieterin angegebenen Kosten zu tragen und die von der Vermieterin mitgeteilten Änderungen des Zeitplans zu akzeptieren. In diesem Fall ändert sich das von der Vermieterin geschuldete Bausoll entsprechend dem in Auftrag gegebenen Änderungswunsch der Mieterin und die Vermieterin hat sämtliche für die Umsetzung des Änderungswunsches erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zu erbringen. Erfolgt keine entsprechende Annahme in Textform, bleiben die vereinbarten Leistungen gem. der Baubeschreibung unverändert.

Die Vermieterin ist berechtigt, den Änderungswunsch abzulehnen, sofern die Mieterin (i) die Kostenübernahme verweigert, (ii) die Umsetzung des Änderungswunsches bezogen auf den aktuellen Bauablauf bis zur beabsichtigten Übergabe des Mietobjektes – vorbehaltlich der Regelungen des nachfolgenden Absatzes - zeitlich nicht mehr möglich ist oder (iii) die Änderung die in der **Anlage 1.6.1(b)** aufgelisteten Bereiche bzw. markierten Bereiche bzw. Bauteile betrifft (jedoch nur soweit es die als **Anlage 1.5(b)** beigefügte Phantomplanung betrifft, für die die Vorgaben der **Anlage 1.6.1(b)** nach Maßgabe des § 1.7.1 einzuhalten sind) oder (iv) der Änderungswunsch offenkundig nicht im Rahmen eines Tekturantrags genehmigungsfähig ist. Sofern die Parteien kein Einvernehmen in Bezug auf eine Genehmigungsfähigkeit



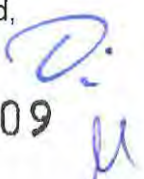
nach vorstehender lit (iv) binnen angemessener Frist herstellen können, ist jede Partei berechtigt, einen Sachverständigen nach Maßgabe des § 1.5.5 zur Klärung der Angelegenheit zu beauftragen.

Zudem können tekturbedürftige Änderungswünsche, die nicht bis spätestens zum Ablauf des (i) 30.06.2023 für die Mietflächen im 5. bis 8. OG und (ii) 30.09.2023 für die sonstigen Mietflächen von der Mieterin gestellt wurden, von der Vermieterin grundsätzlich abgelehnt werden. Die Ablehnungsbefugnis der Vermieterin findet jedoch keine Anwendung, sofern die Mieterin gegenüber der Vermieterin schriftlich erklärt, (i) sämtliche mit dem Änderungswunsch und der Einholung der Tektur durch die Vermieterin verbundenen zusätzlichen Kosten (insb. auch zusätzliche Planer- und Ingenieurkosten, Baustelleneinrichtungen und Mehrkosten der Bauzeitverlängerung) und Risiken zu übernehmen bzw. der Vermieterin auszugleichen und sämtliche Folgen der ggf. erst später erteilten Tekturgenehmigung auf den Zeitplan und die Übergabetermine entschädigungslos zu akzeptieren und (ii) bei einer Verschiebung des Spätest-Übergabetermin gem. § 4.1.3 aufgrund der Tekturgenehmigung gleichwohl bereits ab dem Spätest-Übergabetermin die vollständige Miete für das Mietobjekt zu zahlen. Die Übernahme der im vorstehenden Satz unter (i) und (ii) dargestellten Kosten und Risiken durch die Mieterin erfolgt unter dem Vorbehalt, dass diese Kosten und Risiken ausschließlich aus der Beantragung und Umsetzung des tekturbedürftigen Änderungswunsches resultieren und nicht auf eine schuldhaftige Leistungsverzögerung der Vermieterin zurückzuführen sind. Das allgemeine Bau- und Kostenrisiko verbleibt mithin bei der Vermieterin.

Sofern für tekturbedürftige Änderungswünsche nicht bis spätestens am (i) 30.06.2024 für die Mietflächen im 5. bis 8. OG und (ii) 30.09.2024 für die sonstigen Mietflächen eine entsprechende Tekturgenehmigung vorliegt, werden sich die Parteien über das weitere Vorgehen in Bezug auf den noch nicht genehmigten Änderungswunsch der Mieterin sowie den einer verspäteten Erteilung der Tekturgenehmigung resultierenden Kosten und Risiken für den Bauablauf abstimmen. Die Mieterin ist dabei berechtigt, auch nach Ablauf der genannten Fristen die Aufrechterhaltung und Umsetzung des noch nicht genehmigten Änderungswunsches zu fordern, sofern die Mieterin die Übernahme der Kosten und Risiken im Rahmen der Regelung nach dem vorstehenden Absatz erklärt. Verständigen sich die Parteien nicht innerhalb von 2 Wochen nach Ablauf der genannten Fristen auf den weiteren Umgang mit dem noch nicht genehmigten Änderungswunsch der Mieterin und hat die Mieterin innerhalb dieser Frist nicht schriftlich die Aufrechterhaltung und Umsetzung des Änderungswunsches gegenüber der Vermieterin geltend gemacht, gilt der Änderungswunsch als verworfen und es bleibt insofern bei dem vereinbarten Bausoll. In diesem Fall werden sich die Parteien darüber verständigen, ob und inwieweit eine angemessene Verschiebung des Spätest-Übergabetermins erforderlich ist.

Sofern und soweit eine Tekturgenehmigung nur mit einschränkenden Auflagen oder sonstigen Nebenbestimmungen erlassen wird, wird die Vermieterin gegen diese Auflagen/Nebenbestimmungen auf Wunsch der Mieterin einen Widerspruch einlegen und das Widerspruchsverfahren aktiv in Abstimmung mit der Mieterin betreiben und alle in diesem Rahmen erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um eine entsprechende Abänderung der Tektur binnen angemessener Frist zu erreichen. Zu weiteren Rechtsmitteln ist die Vermieterin nicht verpflichtet.

- 1.6.2 Die Vermieterin ist berechtigt, mit einer entsprechenden Erklärung in Textform, für die ebenfalls das als **Anlage 1.6.1(a)** beigefügte Muster zu verwenden ist, Änderungen zu verlangen, für die eine Zustimmung der Mieterin nicht erforderlich ist (vorbehaltlich des § 1.6.4), soweit (i) eine höhere als die vereinbarte Qualität erreicht wird,



(ii) diese technisch zwingend notwendig sind oder (iii) zwingende Auflagen oder Vorgaben aus den Baugenehmigungen für das Gebäude bzw. das Mietobjekt dies erfordern und die Änderungen in den vorgenannten Fällen nach einem objektiven Maßstab jeweils keine mehr als unwesentlichen funktionalen Nutzungsbeeinträchtigungen für den Mietgebrauch der Mieterin zur Folge haben.

Die Vermieterin kann im Übrigen ohne Zustimmung der Mieterin keine Änderung der Baubeschreibung veranlassen. Die Mieterin darf eine von ihr erforderliche Zustimmung jedoch nicht ohne wichtigen Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann grundsätzlich vor, wenn die beabsichtigte Änderung (i) nach einem objektiven Maßstab eine mehr als nur unwesentliche funktionale Nutzungsbeeinträchtigung für die Mieterin zur Folge hat, (ii) mehr als unwesentliche Änderungen an der Phantomplanung und/oder der daraus zu entwickelnden Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung gemäß § 1.7 zur Folge hat, (iii) zu einer Reduzierung des MFG-1 Flächenanteils an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjektes führen würde oder (iv) die Änderung zu um mindestens EUR 1.000,00 pro Kalenderjahr höheren Kosten der Mieterin im laufenden Betrieb des Mietobjektes führt.

Klarstellend wird festgehalten, dass trotz Vorliegen eines wichtigen Grundes eine Zustimmung der Mieterin in den Fällen gemäß § 1.6.2 Abs. 1 Satz 1 (ii) und (iii) nach den Regelungen in § 1.6.4 unterstellt werden kann.

- 1.6.3 Bei jedem Änderungsverlangen nach § 1.6.1 wird die Vermieterin die Mieterin prüffähig darüber informieren, ob und in welchem Umfang das Änderungsverlangen der Mieterin nach Meinung der Vermieterin Auswirkungen auf den MFG-1 Flächenanteil an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjektes hat.
- 1.6.4 Mit jedem Änderungsverlangen der Vermieterin nach § 1.6.2 hat die Vermieterin der Mieterin unter Angabe des Änderungsgrundes eine etwaig aus dem Änderungsverlangen resultierende funktionale Nutzungsbeeinträchtigung sowie eine etwaige Auswirkung der beabsichtigten baulichen Änderung auf den MFG-1 Flächenanteil an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjektes in Textform prüffähig mitzuteilen.

Sofern eine von der Vermieterin verlangte Änderung aus technischen Gründen oder aufgrund von Auflagen oder Vorgaben aus den Baugenehmigungen für das Gebäude bzw. das Mietobjekt zwingend erforderlich ist, hat die Vermieterin hierauf in ihrem Änderungsverlangen hinzuweisen und die Mieterin kann den Änderungswunsch nicht ablehnen.

Die Vermieterin wird der Mieterin jedoch in diesem Fall möglichst Alternativen zur Umsetzung der zwingend notwendigen Änderung in prüffähiger Form übermitteln, um eine bestmögliche Umsetzung der zwingend notwendigen Änderung aus Sicht der Mieterin zu gewährleisten. Die Mieterin ist ihrerseits berechtigt, der Vermieterin in diesem Zusammenhang Alternativvorschläge zur Berücksichtigung durch die Vermieterin zu unterbreiten. Können sich die Parteien nicht innerhalb von 8 Wochen nach Zugang des Änderungswunsches der Vermieterin gemäß § 1.6.2 Abs. 1 Satz 1 (ii) bzw. (iii) auf die bestmögliche Umsetzungsalternative aus Sicht der Mieterin verständigen, ist die Vermieterin berechtigt, die Umsetzungsalternative nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch verbindliche einseitige Anordnung zu bestimmen. Die Ermessensentscheidung der Vermieterin soll dabei auf die Auswahl und Umsetzung jener Umsetzungsalternative hinauslaufen, die für die Mieterin zu den geringsten Beeinträchtigungen in der künftigen Nutzung der Mietsache und zum geringsten

MFG1-Flächenverlust führt (unabhängig von den auf Seiten der Vermieterin entstehenden Kosten). Eine Zustimmung der Mieterin zu dem Änderungsverlangen und der von der Vermieterin nach billigem Ermessen gewählten Umsetzungsalternative gilt als erteilt, auch wenn die Vermieterin ihr Ermessen nicht korrekt ausgeübt haben sollte.

Sollte die Änderung nach einem objektiven Maßstab aber eine mehr als unwesentliche funktionale Nutzungsbeeinträchtigung für den Mietgebrauch der Mieterin zur Folge haben, ist der der Mieterin dadurch entstehende Nachteil wirtschaftlich auszugleichen, z.B. über eine anteilige Mietminderung. Für die Beurteilung des Vorliegens einer mehr als unwesentlichen funktionalen Nutzungsbeeinträchtigung ist der aktuelle Planungsstand zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermessensentscheidung der Vermieterin heranzuziehen und auf die zu diesem Zeitpunkt den betroffenen Flächen und/oder Räumlichkeiten zugewiesene Nutzung abzustellen. Eine mehr als unwesentliche funktionale Nutzungsbeeinträchtigung wird insbesondere dann vermutet, sofern der Änderungswunsch der Vermieterin – unter Berücksichtigung auch bereits vorheriger Änderungswünsche der Vermieterin – zu einer Reduzierung des in der **Anlage 1.3(b)** ausgewiesenen MFG1-Flächenanteils an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjekts von 1,5% oder mehr führt. Das Überschreiten der vorgenannten Schwelle führt zu einer anteiligen Reduzierung der Miete.

Können sich die Parteien nicht in Bezug auf (i) das Vorliegen einer zwingend technischen Änderung oder einer Änderung aufgrund zwingender Auflagen oder Vorgaben aus der Baugenehmigung im Sinne des § 1.6.2 Abs. 1 Satz 1, (ii) das Vorliegen einer mehr als unwesentlichen funktionalen Nutzungsbeeinträchtigung durch den Änderungswunsch der Vermieterin oder (iii) über den wirtschaftlichen Ausgleich aufgrund einer solchen mehr als unwesentlichen Nutzungsbeeinträchtigung dem Grunde und/oder der Höhe nach verständigen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein Sachverständiger in entsprechender Anwendung von § 1.5.5. Dabei soll der Sachverständige auch berücksichtigen, ob die Vermieterin ihr Ermessen korrekt ausgeübt hat.

Sofern die Vermieterin schuldhaft gegen ihre Mitteilungspflicht nach § 1.6.4 Abs. 1 verstößt, sind der Mieterin sämtliche daraus resultierenden Nachteile zu ersetzen.

- 1.7 Aus der als **Anlage 1.5(b)** beigefügten Phantomplanung ist die für das vertragliche Bau-soll der Vermieterin maßgebliche Verbindliche Innenraum-Ausbauplanung zu entwickeln. Die Parteien werden im Zuge der Entwicklung und Konkretisierung dieser Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung kooperativ zusammenarbeiten, vgl. auch § 22.2. Hierzu gilt im Einzelnen:

- 1.7.1 Die Parteien werden in Konkretisierung der Phantomplanung bis zum (i) 30.06.2023 für die Mietflächen im 5. bis 8. OG und (ii) 30.09.2023 für die sonstigen Mietflächen die Planungen im Hinblick auf die Raumaufteilung und Belegungsplanung an die betrieblichen Gegebenheiten der Mieterin anpassen und konkretisieren, wobei solche Konkretisierungen jeweils nicht von der Achsendarstellung und dem Ausbauraster gemäß der **Anlage 1.7.1** abweichen und die in **Anlage 1.6.1(b)** genannten Bauteile bzw. Bereiche nicht betreffen dürfen. Abweichungen, die im Falle einer im Hinblick auf die Phantomplanung erteilten Baugenehmigung tekturbedürftig wären oder den Vorgaben bzw. Auflagen einer etwaig bereits erteilten Baugenehmigung für das Gebäude bzw. das Mietobjekt widersprechen, sind nur nach den Vorgaben in § 1.6.1 zulässig.

Die Vermieterin erklärt, die **Anlage 1.5(b)** und die Achsendarstellung und Ausbauraster gemäß **Anlage 1.7.1** sowie die **Anlage 1.6.1(b)** auf Konformität geprüft zu haben. Bei inhaltlichen Abweichungen oder sonstigen Widersprüchen zwischen der **Anlage 1.5(b)** und der Achsendarstellung und dem Ausbauraster nach **Anlage 1.7.1** sowie der **Anlage 1.6.1(b)**, deren Ursache in einem Umstand vor Abschluss dieses Mietvertrages begründet ist oder welche bereits vor Abschluss dieses Mietvertrages von der Vermieterin hätten erkannt werden können, sind die Vorgaben der **Anlage 1.5(b)** vorrangig vor jenen aus der **Anlage 1.7.1** zur Achsendarstellung und dem Ausbauraster sowie aus der **Anlage 1.6.1(b)**.

Halten sich solche Konkretisierungen an die vorstehend aufgeführten Grenzen, fallen insoweit auch keine Mehrkosten für die Mieterin an. Die Vermieterin wird die gewünschten Konkretisierungen auf ihre Vereinbarkeit mit der Genehmigungsfähigkeit, ihre Übereinstimmung mit dem Brandschutz, ihre generelle Umsetzbarkeit im Rahmen des Bauvorhabens und ihre Auswirkungen auf den MFG-1 Flächenanteil an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjektes prüfen und die Mieterin auf Widersprüche bzw. Auswirkungen prüffähig hinweisen.

- 1.7.2 Die Vermieterin wird die Verbindliche Innenraum-Ausbauplanung sodann zu einer fachgerechten ausführungsreifen Ausführungs- und Genehmigungsplanung fort-schreiben und der Mieterin etwaige in diesem Zuge auftretende Auswirkungen der weiteren Planung auf den MFG-1 Flächenanteil an der BGF-Fläche der Exklusivfläche des Mietobjektes prüffähig mitteilen. § 1.6.4 findet entsprechende Anwendung.

In Bezug auf die Verbindliche Innenraum-Ausbauplanung finden im Übrigen die Regelungen zur Anpassung der Baubeschreibung gemäß § 1.5 und § 1.6 entsprechende Anwendung, sofern vorstehend nichts Abweichendes vereinbart wurde.

- 1.8 Der Vermieterin ist bekannt, dass voraussichtlich am 23.2.2025 die Wahl zur 23. Hamburgischen Bürgerschaft stattfinden wird und es wahlbedingt zu Änderungen bei den Bürger-schaftsabgeordneten und den Fraktionsstärken geben wird ("**Wahlperiodenwechsel**").

Den Parteien ist bewusst, dass der Wahlperiodenwechsel dazu führen kann, dass hinsichtlich der Flächen des Mietobjektes im 1. bis 4. Obergeschoss die Verbindliche Innen-raum-Ausbauplanung noch einmal von der Mieterin hinsichtlich der in **Anlage 1.8** rot ein-gezeichneten Türen und Wände geändert werden muss ("**Variable Bereiche**"). Ungeacht-et dessen, wird die Vermieterin für die Gewährleistung der fristgerechten Übergabe des Mietobjektes bereits vor dem Wahltermin mit dem Mieterausbau auch der Variablen Be-reiche auf Basis der Baubeschreibung und der Verbindlichen Innenraumausbau-Planung beginnen.

In Ansehung dessen, vereinbaren die Parteien daher das Folgende:

- 1.8.1 Die Mieterin ist berechtigt, die Verbindliche Innenraum-Ausbauplanung nach § 1.7 dieses Mietvertrages hinsichtlich der Variablen Bereiche noch auf Grundlage der Erfordernisse des Wahlperiodenwechsels in Abstimmung mit der Vermieterin zu überarbeiten ("**Innenraum-Ausbauplanung II**"). Im Rahmen der Innenraum-Aus-bauplanung II darf es jedoch nur zu Änderungen an den in der **Anlage 1.8** farblich rot markierten Bauteilen (Türen und Wände) kommen, die sich zudem in den in § 1.7.1 dieses Mietvertrages genannten Grenzen bewegen müssen.

Die Innenraum-Ausbauplanung II ist bis spätestens am 31.03.2025 zwischen den Parteien abzustimmen. Die von der Innenraum-Ausbauplanung II betroffenen Teilflächen des Mietobjektes werden sodann möglichst zeitnah, spätestens aber bis zum Ablauf der mietfreien Zeit gemäß § 5.1 von der Vermieterin final ausgebaut, die insoweit noch zu erbringenden Leistungen der Vermieterin sind von der Mieterin zu akzeptierende Restleistungen, die eine Übergabefähigkeit des gesamten Mietobjektes nicht hindern, vgl. hierzu nachfolgenden § 4.1.4.

- 1.8.2 Die final zwischen den Parteien abgestimmte Innenraum-Ausbauplanung II wird die Vermieterin nach Maßgabe der Regelungen dieses Mietvertrages umsetzen. Im Übrigen finden die Regelungen zur Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung auf die Innenraum-Ausbauplanung II entsprechende Anwendung (insbesondere auch § 1.7.2), sofern und soweit sich aus diesem Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas Abweichendes ergibt.
- 1.9 Die Mieterin wird von der Vermieterin in regelmäßigen Abständen (z.B. in Jour Fixe Terminen oder durch Projektfortschrittsberichte) detailliert über den Fortgang der Projektentwicklung und den Bauablauf informiert und hat das Recht jederzeit auf Anforderung Abschriften der Protokolle der Baubesprechungen zu erhalten und vor Ort nach Absprache mit der Vermieterin Einsicht in die Bauprotokolle zu nehmen. Außerdem ist die Mieterin berechtigt, auf Wunsch an den Baubesprechungen und an Baustellenterminen (insbesondere Abnahmen) teilzunehmen. Die Vermieterin wird der Mieterin einen jeweils aktuellen Terminplan in Textform zur Verfügung zu stellen.
- 1.10 Nach Abnahme der Werkleistungen zur Herstellung des Mietobjektes stehen der Vermieterin Gewährleistungsansprüche zu.
- 1.11 Den Parteien ist bewusst, dass der Mietvertrag mit allen Anlagen der Schriftform gem. § 550 BGB unterliegt. Die Parteien verpflichten sich daher, alle baulichen Abweichungen und/oder Anpassungen der Baubeschreibung, der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung und der Innenraum-Ausbauplanung II (soweit einschlägig) sowie die etwaige Umsetzung von optionalen Zusatzleistungen in schriftformkonformer Weise zu dokumentieren und die Verbindliche Innenraum-Ausbauplanung bzw. die Innenraum-Ausbauplanung II als Anlage zu einem schriftformkonformen Nachtrag beizufügen.

§ 2 Mietzweck

- 2.1 Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Büro zum Zwecke der öffentlichen Verwaltung mit Sozial- und Nebenräumen und des politischen Betriebs als „Haus der Bürgerschaft“, u.a. für die Bürgerschaftskanzlei, die Fraktionen sowie Abgeordnete (nebst den damit jeweils im Zusammenhang stehenden Nutzungen und üblichen Zugänglichkeiten für Besucher), vgl. hierzu auch die Präambel.
- 2.2 Die Mieterin wird das Mietobjekt nur zu dem in § 2.1 genannten Zweck nutzen. Die Vermieterin übernimmt die Gewähr dafür, dass das Gebäude für die beabsichtigte Nutzung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Regelwerken entspricht und die bauliche Beschaffenheit des Mietobjektes im Einklang mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung einschließlich der Technischen Regeln ("ASR") für die in der **Anlage 1.1** als MFG-1a Erschließung, MfG-0 (Technikflächen, sowohl die in **Anlage 1.1** hellrot markierten als auch sonstige), MFG-1c und MFG-2 Flächen ausgewiesenen Bereiche steht. Demgegenüber ist die Mieterin für die Einhaltung der Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung

einschließlich der ASR für den Bereich der in der **Anlage 1.1** als MFG-1a Flächen gekennzeichneten Teilbereiche des Mietobjektes verantwortlich, soweit diese nicht in der baulichen Beschaffenheit des Mietobjektes, sondern in der konkreten Nutzung der Mieterin begründet sind.

Soweit die als **Anlage 1.5(a)** beigefügte Baubeschreibung abweichende Regelungen zu den vorstehenden Vorgaben enthält, sind die Regelungen der Baubeschreibung vorrangig anzuwenden.

- 2.3 Eine Änderung des Mietzwecks ist nur nach vorheriger Zustimmung der Vermieterin zulässig, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

§ 3 Übertragung, Untervermietung

- 3.1 Die Mieterin hat einen Anspruch darauf, dass die Vermieterin einer Übertragung dieses Mietvertrages insgesamt, d. h. mit allen Rechten und Pflichten der Mieterin aus diesem Vertrag, im Wege der Vertragsübernahme auf einen anderen Teil der öffentlichen Verwaltung (wie z. B. mit der FHH verbundene Stiftung oder GmbH) zustimmt, sofern die Mieterin gegenüber der Vermieterin einen zeitlich unbefristeten Schuldbeitritt für sämtliche aktuellen und zukünftigen Verbindlichkeiten des Vertragsübernehmers aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag schriftlich erklärt. Die Vertragsübernahme ist sodann in einem schriftformgemäßen dreiseitigen Nachtrag zu diesem Mietvertrag zu vereinbaren.

Soweit die Mieterin die Nutzung des Mietobjektes lediglich organisatorisch auf einen anderen Teil der öffentlichen Verwaltung der FHH überträgt, ist weder eine Zustimmung der Vermieterin noch ein Schuldbeitritt der Mieterin erforderlich, da die FHH dann weiterhin die Mieterin in diesem Mietvertrag ist.

- 3.2 Die Mieterin ist berechtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise an Unternehmen unterzuvermieten, die – wenn es sich bei der Mieterin um ein Unternehmen im Sinne des Aktengesetzes (AktG) handeln würde – ein mit der Mieterin im Sinne des § 15 AktG verbundenes Unternehmen wären sowie der Aufsicht der FHH unterliegende oder mit öffentlichen Mitteln finanzierte Anstalten, Stiftungen und Vereine.

In diesem Fall hat die Mieterin die Vermieterin vorab in Textform über die Untervermietung und die Person bzw. Unternehmen des Untermietverhältnisses zu informieren.

Die Untervermietung an Abgeordnete, Fraktionen und parlamentarische Zusammenschlüsse (Gruppen) der Hamburgischen Bürgerschaft sowie von den Fraktionen oder parlamentarischen Zusammenschlüssen (Gruppen) an politische Parteien und Abgeordnete der Hamburgischen Bürgerschaft gilt als genehmigt.

- 3.3 Eine Untervermietung (außerhalb von § 3.2) bedarf der Zustimmung der Vermieterin. Eine solche Zustimmung darf von der Vermieterin nur aus einem wichtigen, in der Person des Untermieters liegenden, Grund verweigert werden. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Mietbeginn, Vertragsstrafe, Übergabe, Festlaufzeit, Option

- 4.1 Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe ("**Mietbeginn**").

- 4.1.1 Die Vermieterin wird der Mieterin 4 Wochen vor dem verbindlichen Übergabetermin gemäß § 4.1.3 und insofern vor Mietbeginn, den Zugang zum Mietobjekt ("**Early Access**") zur Durchführung von Einbau- und Ausstattungsmaßnahmen ("**vorbereitende Maßnahmen**") gewähren.

Der Mieterin ist bekannt, dass das Mietobjekt zum Zeitpunkt des Early Access noch nicht baulich fertiggestellt sein wird und ggf. noch nicht sämtliche behördlichen Abnahmen vorliegen werden. Während des Early Access sind mietrechtliche Gewährleistungsansprüche, sofern diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Vermieterin oder auf einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruhen, ausgeschlossen.

Die Ausführung der vorbereitenden Maßnahmen wird die Mieterin zudem auf eigene Gefahr und mit Rücksicht auf den Bauablauf so durchführen, dass dadurch die Fertigstellung des Mietobjektes durch die Vermieterin nicht zeitlich verzögert oder fachlich erheblich erschwert wird. Der Vermieterin obliegt die Koordinierung mit dem allgemeinen Bauablauf und diese ist zur Gewährleistung eines effizienten Bauablaufs berechtigt, der Mieterin nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) angemessene Weisungen zur Vermeidung etwaiger Störungen des Bauablaufs zu erteilen, ohne jedoch der Mieterin den Zugang zum Mietobjekt während des Early Access verweigern zu dürfen. Die Mieterin wird dafür Sorge tragen, dass die von ihr beauftragten Unternehmen die Weisungen der Vermieterin im Rahmen des Early Access ebenfalls beachten.

Die Mieterin wird etwaige Schutzmaßnahmen in Bezug auf die von ihr im Rahmen des Early Access eingebrachten Gegenstände auf eigene Kosten veranlassen. Im Übrigen werden die Parteien vor dem Early Access ein Zustandsprotokoll nach den Regelungen in § 4.1.8 dieses Mietvertrages zur Dokumentation des Ausbaustandes und des Zustands des Mietobjektes zum Zeitpunkt des Early Access anfertigen. Das Zustandsprotokoll ersetzt jedoch in keinem Fall das zur Übergabe anzufertigende Übergabeprotokoll gemäß § 4.1.8 dieses Mietvertrages.

- 4.1.2

[REDACTED]

Die Vermieterin wird sich bemühen, die Teilübergabe an die Mieterin bereits vor dem tatsächlichen Übergabetermin gemäß nachfolgender § 4.1.3 zu vollziehen. Den Zeitpunkt der Teilübergabe wird die Vermieterin der Mieterin mit Ankündigungsfrist von 3 Monaten in Textform mitteilen. Im Übrigen finden auf die Teilübergabe die Regelungen in § 4.1.1 Abs. 2 – 4 und § 4.1.8 entsprechende Anwendung.

[REDACTED]

Klarstellend halten die Parteien fest, dass eine Teilübergabe keine Übergabe im Sinne der § 4.1 darstellt und somit keinen Mietbeginn im Sinne dieses Mietvertrages zur Folge hat.

- 4.1.3 Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt frühestens am 01.04.2025 ("**voraussichtlicher Übergabetermin**") und spätestens am 06.10.2025 ("**Spätest-Übergabetermin**").

Die Vermieterin wird der Mieterin den tatsächlichen Übergabetermin unter Einhaltung einer Ankündigungsfrist von drei Monaten in Textform mitteilen („**verbindlicher Übergabetermin**"). Sollte die Vermieterin keinen verbindlichen Übergabetermin mit einer Vorlaufzeit von drei Monaten vor dem Spätest-Übergabetermin in Textform mitteilen, so ist der Spätest-Übergabetermin der verbindliche Übergabetermin. Im Übrigen ist die Mieterin nicht zur Übernahme zum angekündigten Übergabetermin verpflichtet, sofern und soweit die Ankündigungsfrist von drei Monaten durch die Vermieterin unterschritten wird.

Die Vermieterin wird der Mieterin unverzüglich, mindestens jedoch 6 Monate vor dem voraussichtlichen Übergabetermin in Textform mitteilen, ob der voraussichtliche Übergabetermin eingehalten wird oder sich verschiebt. Im letzteren Fall wird die Vermieterin der Mieterin in der Mitteilung zugleich den neuen voraussichtlichen Übergabetermin benennen.

- 4.1.4 Bei der Übergabe müssen die Variablen Bereiche des Mietobjektes nur dann in dem vereinbarten Zustand gemäß der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung an die Mieterin übergeben werden, wenn die Mieterin keine Änderungen der Variablen Bereiche gemäß den Regelungen in § 1.8 vorgenommen hat. Hat die Mieterin Änderungen der Variablen Bereiche gem. § 1.8 vorgenommen, steht es der Übergabe nicht entgegen, wenn der Ausbau der Variablen Bereiche gem. der Innenraum Ausbauplanung II noch nicht abgeschlossen ist. Die insoweit bei der Übergabe noch fehlenden Arbeiten zur Herstellung des Zustands gem. der Innenraum-Ausbauplanung II sind vielmehr Restleistungen, die von der Vermieterin in Absprache mit der Mieterin und unter möglichst geringer Beeinträchtigung der Nutzung des restlichen Mietobjektes noch bis spätestens zum Ende der nettokaltmietfreien Zeit zu erbringen sind. Die mit der Durchführung der vorgenannten Arbeiten zusammenhängenden Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs hat die Mieterin im üblichen Rahmen zu dulden, eine Mietminderung ist insoweit ausgeschlossen. Nach Fertigstellung dieser Restarbeiten werden die Parteien diese Flächen nochmals besichtigen und deren vertragsgemäße Errichtung in einem Zustandsprotokoll festhalten, welches auf Anforderung einer Partei als Anlage zu einem schriftformgerechten Nachtrag zu diesem Mietvertrag genommen wird.

- 4.1.5 Im Zusammenhang mit der Einhaltung von Fristen und Übergabeterminen nach diesem Mietvertrag sowie der Geltendmachung hierauf gerichteter Ansprüche und/oder Rechte werden der Vermieterin die Auswirkungen höherer Gewalt nicht zugerechnet.

Als „**höhere Gewalt**“ gelten Ereignisse, die nicht von der Vermieterin zu vertreten sind und die auch bei Anwendung eines erhöhten Sorgfaltsmaßstabs seitens der Vermieterin unvermeidlich sind; darunter fallen insbesondere Krieg, kriegsähnliche Akte, Naturkatastrophen, Feuer, Erdbeben, Pandemien, Überschwemmungen und Arbeitskampf.

Die sich aus der COVID19-Pandemie oder einer sonstigen Pandemie sowie dem Ukrainekrieg ergebenden derzeit absehbaren Risiken, insbesondere Terminrisiken, sind von den Parteien bei der Festlegung der in diesem Mietvertrag enthaltenen Fristen bedacht worden. Der Ausfall oder die Beeinträchtigung von Personal durch



Erkrankung, Quarantäne, Heimarbeit oder sonstige Pandemie- und Kriegsfolgen (wie Lieferschwierigkeiten für Material etc.) für die Vermieterin und/oder ihre Nachunternehmer und Lieferanten gelten für die Zwecke dieses Mietvertrages gleichwohl als „höhere Gewalt“, wenn sie den derzeit objektiv absehbaren Umfang deutlich überschreiten (z.B. bei umfangreichen weiteren COVID-19-Erkrankungswellen, die zu einem krankheitsbedingten Ausfall eines überwiegenden Teils der Belegschaft eines wesentlichen Nachunternehmers führen; pandemie- oder kriegsbedingte Grenzsicherungen mit gravierenden Auswirkungen auf den Bauablauf; Baustopp bzw. Lieferkettenprobleme aufgrund sanktionierter, nicht gleichwertig substituierbarer Produkte/Baumaterialien), so dass mit deren Eintritt zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses auch bei Anwendung eines erhöhten Sorgfaltsmaßstabs seitens der Vermieterin nicht gerechnet werden musste.

Eine künftige Verschärfung der derzeit geltenden oder angekündigten Beschränkungen und Personalbeeinträchtigungen und Lieferengpässe kann daher für beide Parteien unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Risikoverteilung in diesem Mietvertrag ein Fall von höherer Gewalt sein.

Die Vermieterin hat eine Verzögerung aufgrund höherer Gewalt der Mieterin unverzüglich unter Angabe der Gründe und der voraussichtlichen terminlichen Konsequenzen schriftlich anzuzeigen (**"Verzögerungsanzeige"**). In der Verzögerungsanzeige ist auszuführen, ob und inwieweit Personal- und sonstige Ressourcen zur Verfügung stehen, welche Maßnahmen zur Reduzierung etwaiger negativer Auswirkungen auf dem Bauverlauf möglich wären und umgesetzt werden und um welchen Zeitraum sich die Fertigstellung und Übergabe des Mietobjektes voraussichtlich verzögern wird.

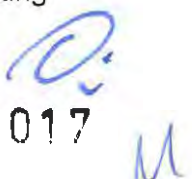
Unterlässt die Vermieterin eine entsprechende Verzögerungsanzeige, so führt eine tatsächlich aufgrund höherer Gewalt bestehende Beeinträchtigung der Vermieterin nicht zu einer zulässigen Verschiebung des Übergabetermins gemäß § 4.1.6 dieses Mietvertrages.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Vermieterin auch im Falle des Vorliegens eines Umstandes der höheren Gewalt im Sinne der vorliegenden Regelung alle Maßnahmen vorzunehmen hat, die ihr billigerweise zugemutet werden können, um die Fortsetzung der Baumaßnahmen zur fristgerechten Errichtung des Mietobjektes zu ermöglichen. Sobald die hindernden Umstände wegfallen, hat die Vermieterin unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen und die Mieterin davon zu unterrichten.

- 4.1.6 Bei Vorliegen eines Ereignisses der höheren Gewalt im Sinne des § 4.1.5 dieses Mietvertrags und nach Zugang der vertragsgemäßen Verzögerungsanzeige bei der Mieterin, verschieben sich die betroffenen Fristen und Übergabetermine um den Zeitraum des tatsächlichen Bestehens des Verzögerungstatbestandes.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Vermieterin im Übrigen das Risiko des Eintritts etwaiger sonstiger Verzögerungstatbestände trägt, soweit in diesem Mietvertrag, insbesondere in § 4.1.5, nicht abweichend geregelt.

Zu den von der Vermieterin zu tragenden Risiken, die insofern nicht zu einer zulässigen Verschiebung der betroffenen Fristen und Übergabetermine nach diesem Mietvertrag führen, gehört insbesondere, (i) das Risiko der vorsätzlichen Störung



des Bauablaufs durch Dritte, (ii) Bauverzögerungen aufgrund von mehr als vier aufeinanderfolgenden Schlechtwettertagen nach der Klassifizierung des Deutschen Wetterdienstes (DWD), Behinderungsstufe B, (iii) Verzögerungen der Leistungen aufgrund von Schlecht- und/oder Nichtleistungen der bauausführenden Unternehmen (soweit nicht im Rahmen des § 4.1.5 abweichend geregelt) inkl. des Insolvenzrisikos bzgl. der bauausführenden Unternehmen und (iv) Verzögerungen, die aus der Aufhebung/Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung resultieren.

- 4.1.7 Verzögert sich die Übergabe gegenüber dem Spätest-Übergabetermin unter Berücksichtigung einer zulässigen Verzögerung nach § 4.1.6 um mehr als drei Monate, ist die Mieterin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt muss gegenüber der Vermieterin in Schriftform erklärt werden. Ein Rücktrittsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Übergabe erfolgt ist.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vermieterin zur Zahlung einer Vertragsstrafe im Fall der schuldhaften Überziehung des verbindlichen Übergabetermins verpflichtet ist, welche (i) für die ersten zwei Wochen der Überziehung € 4.000,00 pro Tag der Überziehung, (ii) für den Zeitraum der dritten und vierten Woche € 6.000,00 pro Tag der Überziehung und (iii) beginnend ab der fünften Woche € 8.500,00 pro Tag der Überziehung beträgt.

Weitergehende Schadensersatzansprüche der Mieterin wegen Überziehung des verbindlichen Übergabetermins sind ausgeschlossen, es sei denn, die Vermieterin hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

- 4.1.8 Die Parteien erstellen bei der Übergabe ein Übergabeprotokoll, in dem der Zustand des Mietobjekts festgehalten und etwaig noch erforderliche Restarbeiten nebst den Abarbeitungsfristen vermerkt werden. Etwaig bei Übergabe vorhandene Mängel, die den Betriebsablauf der Mieterin nicht wesentlich beeinträchtigen und auch ohne wesentliche Beeinträchtigung des Betriebsablaufs der Mieterin behoben werden können, stehen der Übernahmeverpflichtung der Mieterin nicht entgegen. Insbesondere stehen Restarbeiten gem. § 4.1.4 dieses Mietvertrags der Übergabe nicht entgegen, es sei denn, die Mieterin nimmt keine Änderungen der Innenraum-Ausbauplanung I gemäß den Regelungen in § 1.8 vor. Es wird klargestellt, dass Mängel am Brandschutz, die nach erfolgter PVO-Abnahme einer Inbetriebnahme des Mietobjektes entgegenstehen, stets wesentlich sind.

Die Mieterin hat Rest- und Mängelbeseitigungsarbeiten zu dulden und beauftragten Handwerkern nach vorheriger Abstimmung zu den üblichen Arbeitszeiten den Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen, soweit damit keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung im Mietobjekt einhergeht. Auf die Belange der Mieterin ist größtmögliche Rücksicht zu nehmen.

Die Parteien werden zu Beweis Zwecken das Datum der Übergabe im Übergabeprotokoll ausdrücklich festhalten.

- 4.1.9 Die Parteien werden den Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes und damit den Mietbeginn sowie den Ablauf der Festmietzeit im Rahmen eines schriftformkonformen Nachtrags zu diesem Mietvertrag (§§ 578, 550, 126 BGB) festhalten. Das Übergabeprotokoll gemäß § 4.1.8 ist als Anlage zu diesem Nachtrag vorzusehen.
- 4.2 Das Mietverhältnis wird für die Dauer von 30 Jahren fest abgeschlossen („**Festmietzeit**“). Eine ordentliche Kündigung ist während der Festmietzeit ausgeschlossen.

- 4.3 Setzt die Mieterin den Gebrauch des Mietobjekts nach Ablauf der Festmietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern die Vermieterin oder die Mieterin binnen einer Frist von zwei Wochen nicht widerspricht.

§ 5 Miete

- 5.1 Die Mieterin zahlt der Vermieterin für die Überlassung des Mietobjektes eine monatliche Miete (umsatzsteuerfrei), deren Höhe sich ausgehend vom Jahr 2024 mit monatlich EUR 28,195122 pro m² Gesamt-Mietfläche mit jedem späteren Kalenderjahr, in das der Mietbeginn fällt, nach Maßgabe der Regelung in § 7 dieses Mietvertrages erhöht.

Dementsprechend beträgt die anfängliche Miete bei einem Mietbeginn im Jahr 2025 monatlich

EUR 354.574,10,

welche sich aus einer Miete pro m² i.H.v. EUR 28,90 multipliziert mit einer Gesamt-Nutzfläche des Mietobjektes i.H.v. 12.269 m² ergibt; etwaige Rundungsdifferenzen sind unbeachtlich; es kommt insoweit auf die Gesamtmiete an.

Sollte wegen der eventuellen Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen die Vermietung entgegen der Ansicht der Parteien nicht umsatzsteuerfrei erfolgen, versteht sich die anteilige Miete für diese Betriebsvorrichtungen inklusive Umsatzsteuer, also als Bruttomiete.

Der Mieterin wird von der Vermieterin jedoch eine mietfreie Zeit von 6 Monaten ab Mietbeginn gewährt, so dass die Pflicht zur Zahlung der Miete erst nach Ablauf von 6 Monaten ab Mietbeginn beginnt. Hiervon unberührt bleibt die Verpflichtung der Mieterin zur Tragung der Nebenkosten und zur Entrichtung der Nebenkostenvorauszahlungen sowie der Verwaltungskostenpauschale ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns. Ebenfalls unberührt von der mietfreien Zeit bleibt vorgenannte anfängliche Miethöhe abhängig vom Kalenderjahr des Mietbeginns.

Beginnt oder endet die Mietzahlungspflicht nicht an einem Monatsersten, so ist die auf diesem Monat entfallende Miete nur zeitanteilig geschuldet.

- 5.2 Zusätzlich zur Miete trägt die Mieterin ab Mietbeginn Nebenkosten nach Maßgabe des § 6, auf die sie monatliche Vorauszahlungen in Höhe von anfänglich EUR 4,20 pro m² Mietfläche gem. gif (MFG-1 und MFG-2 sowie MFG-0 (Technikfläche, soweit in der **Anlage 1.1** hellrot dargestellt, nicht aber sonstige MFG-0 Flächen) nach Maßgabe der §§ 1.3, 1.4.2, insgesamt derzeit 9.842 m²), mithin voraussichtlich monatlich EUR 41.336,40, zahlt.

Die Höhe der anfänglich zu entrichtenden Nebenkostenvorauszahlung wird noch abschließend auf Basis des planimetrischen Flächenaufmaßes (nach gif MFG-1 und MFG-2 nebst MFG-0 nach Maßgabe der §§ 1.3, 1.4.2) gem. § 1.4 ermittelt.

Die monatliche Verwaltungskostenpauschale gemäß § 6.1 dieses Mietvertrages ist in der Nebenkostenvorauszahlung nicht enthalten, sondern ist zusätzlich zu der Nebenkostenvorauszahlung von der Mieterin monatlich zu entrichten.

- 5.3 Die Miete nebst Nebenkostenvorauszahlungen und Verwaltungskostenpauschale ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats, auf das folgende Konto der Vermieterin zu zahlen:

Kontoinhaberin:
Kreditinstitut:

Art-Invest Hotel-MTC-FBHH GmbH & Co.KG

[REDACTED]

BIC:
IBAN:



§ 6 Betriebskosten

- 6.1 Die von der Mieterin zu tragenden Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV sind in der **Anlage 6.1** (Betriebskostenverordnung) aufgeführt.

Als „Sonstige Betriebskosten“ gem. § 2 Ziffer 17 BetrKV werden vereinbart:

- Kosten der Dachrinnenreinigung,
 - Kosten des Betriebs und der Wartung von Feuerlöschern, Rauchabzugsanlagen, Rauchwarnmeldern, Lüftungsanlagen,
 - Kosten der Reinigung von Abfallgefäßen und des öffentlichen Gehwegs sowie der Schnee- und Eisbeseitigung gem. § 13.1 dieses Vertrages,
 - Abgaben für ein öffentlich-rechtliches Innovationsquartier bzw. Beiträge zu einem sog. business-improvement-district (BID gem. dem Hamburgischen Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren), in dessen Geltungsbereich das Gebäude liegt,
 - Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung der Allgemeinflächen,
 - Kosten der Qualitätsprüfung auf Legionellengehalt,
 - Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Grundstücks - für diese Kosten wird eine monatliche Pauschale in Höhe von 1,0% der (jeweiligen) monatlichen Miete (ohne Betriebskosten) vereinbart. Die Pauschale wird auch dann geschuldet, wenn die Verwaltung von der Vermieterin selbst durchgeführt wird,
 - Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen gemäß § 9.3.3 dieses Vertrages,
 - Kosten einer etwaigen vernetzten Gebäudetechnik zur automatisierten Anpassung der Gebäudetechnik an das Nutzerverhalten und die Umgebungsbedingungen (sog. „smart-building-Technik“).
- 6.2 Die Vermieterin rechnet über die von der Mieterin gem. § 6.1 dieses Vertrages zu tragenden Betriebskosten unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen kalenderjährlich ab. Die Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode ist binnen zwölf Monaten nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode der Mieterin zur Verfügung zu stellen. Nach Ablauf dieser zwölf Monate ist eine Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, dass die Vermieterin die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Die Abrechnungsperiode entspricht dem Kalenderjahr. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, rechnet die Vermieterin hierüber gleichfalls jährlich ab.

Die Betriebskostenabrechnungen durch die Vermieterin gelten als von der Mieterin anerkannt, wenn innerhalb von vier Monaten nach Zugang der Abrechnung gegenüber der Vermieterin schriftliche Einwendungen von der Mieterin nicht erhoben werden, sofern in dem Abrechnungsschreiben auf diese Frist und die Folgen ihres Ablaufes gemäß dem Vorstehenden besonders hingewiesen worden ist.

Sofern die Vermieterin bei Mietbeginn noch über keine aktuellen Grundsteuermessbescheide verfügt, kann sie an deren Stelle angemessene, nachvollziehbare Berechnungen der voraussichtlichen Grundsteuerbelastung der Betriebskostenabrechnung zugrunde legen, wobei sie solche Berechnungen der Abrechnung beizufügen hat. Nach Vorliegen des

bestandskräftigen Bescheids zur Neufestsetzung von Einheitswert und Grundsteuer rechnet die Vermieterin – auch rückwirkend – endgültig hierüber ab. Ein Vorbehalt in der Betriebskostenabrechnung ist insofern nicht erforderlich.

Im Übrigen weist die Vermieterin im Rahmen einer Betriebs- und Nebenkostenabrechnung auf einen Vorbehalt zur Nach- und Rückforderung hin, wenn Abrechnungsunterlagen zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht vorliegen. Eine Abrechnung gilt bei einem entsprechenden Vorbehalt der Vermieterin als vorläufig und berechtigt sie auch nach Ablauf eines Kalenderjahres zu Nachforderungen.

- 6.3 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vermieterin zur Abrechnung nur das Gebäude Alter Wall 38 heranzieht und keine Wirtschaftseinheit mit anderen Gebäuden bildet.
- 6.4 Sach- und Arbeitsleistungen der Vermieterin, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte.
- 6.5 Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, hat die Mieterin keinen Anspruch auf eine Zwischenabrechnung.
- 6.6 Die Reinigung der zum Mietobjekt gehörenden Fenster von außen und innen ist Sache der Mieterin.
- 6.7 Die Mieterin ist berechtigt, durch einseitige Erklärung in Textform einzelne Leistungen, die den Nebenkostenabrechnungen der Vermieterin zugrunde liegen und von dieser beauftragt wurden, mit Wirkung ab dem Beginn der nächsten Abrechnungsperiode an sich zu ziehen. In diesem Fall erbringt die Mieterin die Leistungen zukünftig selbst oder lässt diese erbringen. Die Vermieterin wird diese Leistungen aus der Kalkulation der Nebenkosten entfernen und die Vorauszahlungen entsprechend anpassen. Die Mieterin ist berechtigt, diesen Vorgang durch einseitige Erklärung in Textform mit Wirkung zum Beginn der nächsten Abrechnungsperiode wieder rückgängig zu machen.

Die Parteien werden dies auf Anforderung einer Partei in einem schriftlichen Nachtrag, der den Anforderungen der Schriftform gem. § 550 BGB entspricht, festhalten.

Die Parteien halten insoweit fest, dass die folgenden Leistungen ab Beginn des Mietvertrages von der Mieterin selbst beauftragt werden und somit nicht als Nebenkosten umlagefähig sind und auch nicht bei der Kalkulation der Nebenkostenvorauszahlungen berücksichtigt wurden:

- 6.7.1 Hauswart
- 6.7.2 Müllentsorgung.
- 6.8 Der Einsatz von smart-building Technik im Mietobjekt ist, soweit dieser über den im Rahmen der Baubeschreibung enthaltenen Umfang hinausgeht, mit der Mieterin abzustimmen.

Die Vermieterin hat zu veranlassen, dass die eingesetzte smart-building Technik unter Beachtung der Anforderungen des Mietobjektes ordnungsgemäß eingestellt und laufend überprüft wird, so dass eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch die Nutzung der smart-building Technik möglichst nicht entsteht. Soweit die Vermieterin dem nicht nachkommt, hat die Mieterin, nach entsprechender angemessener Nachfristsetzung, das Recht durch eigene Dienstleister entsprechend notwendige Maßnahmen auf Kosten der Vermieterin vornehmen zu lassen.

§ 7 Staffelmiete

Die von der Mieterin geschuldete monatliche Miete gem. § 5.1 erhöht sich mit Beginn eines jeden Kalenderjahres, erstmalig zum 01.01.2025, automatisch um jeweils 2,5% der im jeweiligen Vorjahr geltenden monatlichen Miete, ohne dass es einer Änderungserklärung oder eines sonstigen Hinweises einer Partei bedarf. Die Vermieterin wird der Mieterin jedoch jeweils eine aktualisierte Mietdauerrechnung für die geänderte monatliche Miete zukommen lassen. Vor Zugang einer aktualisierten Mietdauerrechnung sind Verzugsfolgen ausgeschlossen.

§ 8 Haftung

8.1 Die Vermieterin haftet bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens der Mieterin, die ein bei Abschluss des Mietvertrags vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjekts verursacht, nicht, es sei denn,

- a) sie trifft ein Verschulden oder
- b) sie beseitigt den Mangel nach Kenntnis nicht unverzüglich und der Mieterin entsteht hierdurch ein Schaden.

8.2 Die Vermieterin haftet der Mieterin ferner nicht auf Schadensersatz für Beeinträchtigungen der Nutzung des Mietobjekts oder Schäden der Mieterin durch äußere Umstände wie Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperren, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelaästigungen, höhere Gewalt (insbesondere auch Pandemien), Überschwemmungen und sonstige Katastrophen, sowie für Beeinträchtigungen einer vertragsgerechten Versorgung mit Strom, Gas, Wasser etc., soweit diese im Verantwortungsbereich des jeweiligen Versorgungsträgers liegt, es sei denn, solche Beeinträchtigungen bzw. Schäden gehen auf Mängel des Mietobjekts oder von der Vermieterin veranlasste Maßnahmen zurück, die von der Mieterin nicht nach gesetzlichen Vorschriften oder Regelungen dieses Vertrages zu dulden sind. Die Vermieterin tritt – betreffend das Mietobjekt – sämtliche ihr gegen Dritte zustehenden Ansprüche, soweit diese die oben genannten Beeinträchtigungen bzw. Schäden betreffen, an die diese Abtretung annehmende Mieterin ab.

Die Geltendmachung sonstiger mietvertraglicher Mängelgewährleistungsrechte und sonstiger gesetzlicher Ansprüche durch die Mieterin bleibt vorbehalten § 21 unberührt.

8.3 Von vorstehenden Bestimmungen unberührt bleibt die Haftung der Vermieterin für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruht. Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten auch zu Gunsten der Erfüllungsgehilfen der Vermieterin.

8.4 Die Mieterin trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Exklusivfläche des Mietobjekts. Die Mieterin stellt die Vermieterin von Ansprüchen aus der Verletzung dieser Verkehrssicherungspflicht frei, außer die Vermieterin trifft ein Verschulden oder Mitverschulden (z.B. nicht beseitigte Baumängel). Für den Außenbereich gilt § 13.1 dieses Mietvertrages.

8.5 Die Vermieterin haftet nicht für Kosten, die der Mieterin durch eine Umstellung der Heizversorgung des Mietobjektes, der Stromart und -spannung oder Veränderungen des Wasserdrucks entstehen.

8.6 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 9 Umbau, Instandhaltung und Nutzung der Mieträume

- 9.1 Will die Mieterin bauliche Veränderungen an dem Mietobjekt vornehmen, bedarf es der vorherigen Zustimmung der Vermieterin, sofern (i) die bauliche Veränderung einen mehr als nur unerheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz mit sich bringt, (ii) in Dach und Fach des Gebäudes eingreift oder (iii) für einen Bürobetrieb untypische Einbauten vorgenommen werden sollen (z. B. Panzerglasser o.ä., die nur aufwendig zurückzubauen sind). Eine insoweit erforderliche vorherige Zustimmung darf die Vermieterin nur aus wichtigem Grund verweigern, im Falle von vorstehender lit. (iii) kann sie sich jedoch eine Rückbauverpflichtung der Mieterin bei Mietende vorbehalten. Im Übrigen schuldet die Mieterin keinen Rückbau der baulichen Veränderung, sofern die Vermieterin der Durchführung der baulichen Veränderung zugestimmt hat oder diese nach Maßgabe des nachfolgenden Absatzes zustimmungsfrei sind. Etwaige Zustimmungserklärungen der Vermieterin werden – auch wenn dies nicht ausdrücklich angeführt wird – nur vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt.

Sonstige bauliche Veränderungen durch die Mieterin bedürfen keiner vorherigen Zustimmung der Vermieterin, diese ist jedoch über entsprechende bauliche Änderungen vorab in Textform zu informieren. Zustimmungsfrei sind insofern insbesondere die Änderung von Raumnutzungskonzepten nebst dem Versetzen von Leichtbauwänden innerhalb des Mietobjektes und sonstige bauliche Veränderungen, die aufgrund eines Wahlperiodenwechsels erforderlich werden. Die Regelungen in § 9.1 Abs. 1 bleiben jedoch unberührt.

Für Schäden, die bei derartigen Maßnahmen entstehen, haftet die Mieterin. Alle notwendigen Genehmigungen hat die Mieterin auf ihre Kosten einzuholen, sie hat auch sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorgaben hinsichtlich solcher Maßnahmen zu beachten, insbesondere brandschutztechnische Vorgaben. Hinsichtlich der Pflichten der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses ist § 14 zu beachten. Die Kosten von baulichen Maßnahmen der Mieterin hat diese zu tragen, dies gilt auch für etwaig erhöhte Kosten der Bewirtschaftung aufgrund von baulichen Maßnahmen.

Auf Verlangen einer Partei werden etwaige bauliche Veränderungen durch die Mieterin am Mietobjekt jeweils durch einen die gesetzliche Schriftform wahren Nachtrag dokumentiert.

- 9.2 Die Mieterin verpflichtet sich, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Exklusivfläche des Mietobjekts durchzuführen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch seit Mietbeginn erforderlich werden.
- 9.3 In Bezug auf die in diesem Mietvertrag verwendeten Begriffe zur Erhaltungslast wird auf die Begriffsbestimmungen in der **Anlage 9.3** verwiesen. Die Durchführungs- und Kostentragsverantwortung für Erhaltungsmaßnahmen verteilt sich zwischen den Parteien im Übrigen wie folgt:
- 9.3.1 Die Mieterin ist zur laufenden Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Exklusivflächen im Inneren des Mietobjekts und der ausschließlich von ihr genutzten Anlagen des Mietobjekts verpflichtet. Diese Pflicht umfasst unter anderem Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas und Heiz-/Lüftungs-/Klimaeinrichtungen (jeweils einschließlich der Zu- und Ableitungen zu den Ver- und Entsorgungsanlagen von/bis zur Wand; jedoch exklusive innerhalb der Wände verlaufender Leitungen und sonstiger Einrichtungen, für welche die Vermieterin zuständig ist); Armaturen; die im Mietbereich befindlichen und diesen umschließenden,

ausschließlich dem Zugriff des Mieters unterliegenden Türen und Fenster samt Rahmen, Beschlägen / Fenster- und Türverschlüsse und Schlössern; Einbaumöbeln; Rollläden und Sonnenschutzeinrichtungen (soweit es sich nicht um eine zentral steuerbare Anlagen für das gesamte Gebäude handelt); ausschließlich vom Mieter genutzten Aufzügen sowie die Mietflächen als solche einschließlich der darin enthaltenen nichttragenden Innenwände und sämtliche Wand-/Bodenbeläge.

- 9.3.2 Die Pflege-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Mieterin nach diesem Mietvertrag gelten nicht, soweit die erforderlichen Maßnahmen nicht auf dem Mietgebrauch beruhen oder nicht auf Umständen beruhen, die ihrer Risikosphäre zuzurechnen sind (also bspw. nicht bei Beschädigungen durch den Vermieter, Wasserschäden aus anderen Mieteinheiten, höherer Gewalt o.ä.). Zudem sind die von der Mieterin hierfür zu übernehmenden Kosten auf maximal 10 % der Jahresmiete (ohne Nebenkostenvorauszahlungen und Verwaltungskostenpauschale) pro Kalenderjahr begrenzt, wobei Kosten aufgrund von vorsätzlichen Beschädigungen durch Dritte, die erkennbar mit dem Nutzungszweck des Mietobjekts zum politischen Betrieb zusammenhängen, nur zu 50% eingerechnet werden. Darüberhinausgehende Kosten trägt die Vermieterin. Die Mieterin hat vor Durchführung einer Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahme, durch die die vorstehende Kappungsgrenze überstiegen wird, die vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen; diese ist berechtigt, die Maßnahme dann selbst auf eigene Kosten zu beauftragen und durchzuführen und der Mieterin den Kostenanteil, der die vorstehende Kappungsgrenze nicht übersteigt, in Rechnung zu stellen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich die Mieterin nicht auf den vorstehenden Maximalbetrag von 10% der Jahresmiete berufen kann, wenn und soweit sie im jeweiligen Vorjahr Kosten nur deshalb eingespart hat, weil sie fällige Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten nicht durchgeführt hat.

Die Verpflichtung der Mieterin zur Instandhaltung und Instandsetzung besteht während der werkvertraglichen Gewährleistungsfrist der Mängelansprüche aus der Erstellungszeit des Mietobjektes nur insoweit, wie der Vermieterin keine werkvertraglichen Mängelgewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen zustehen oder diese nicht durchsetzbar sind (z. B. weil die Mieterin den Mangel selbst verursacht hat oder keine entsprechenden Mängelansprüche bestehen oder das Unternehmen insolvent ist o.ä.). Die Vermieterin wird die Mieterin auf Anforderung über das Bestehen und den Umfang der werkvertraglichen Mängelgewährleistungsansprüche sowie über den Zeitraum der Mängelgewährleistungsfrist nachvollziehbar informieren. Der Mieterin stehen Mietminderungsansprüche wegen Mängeln, die durch bauausführende Unternehmen aufgrund von Gewährleistungsansprüchen der Vermieterin beseitigt werden sollen, erst ab einer Dauer von 3 Wochen und im Übrigen nach Maßgabe des § 21.1 mit einer verlängerten Anzeigefrist von 6 Wochen gegenüber der Vermieterin zu. Das Recht der Mieterin zur Geltendmachung eines Rückzahlungsanspruches wegen zu viel gezahlter Miete bleibt im Übrigen unberührt.

- 9.3.3 Im Übrigen obliegt die Erhaltungslast der Vermieterin. Die Mieterin ist jedoch verpflichtet, die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinschaftlich genutzten Anlagen, Einrichtungen oder Flächen anteilig zu tragen, es sei denn, (i) sie haftet ohnehin gemäß § 9.4 dieses Mietvertrags oder (ii) es handelt sich um Kosten der Erhaltungslast von Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich von dem Mieter Brauhaus genutzt werden. Die Vermieterin sichert der Mieterin insoweit zu,

dass die TGA im Gebäude zwischen der Mieterin und dem Mieter Brauhaus separiert ist, so dass insoweit keine gemeinschaftliche Nutzung von Anlagen und Einrichtungen erfolgt.

Die von der Mieterin nach diesem § 9.3.3 zu tragenden Kosten sind der Höhe nach auf insgesamt 3,5% der Jahresmiete (ohne Nebenkostenvorauszahlungen und Verwaltungskostenpauschale) für das Mietobjekt pro Kalenderjahr beschränkt. Kosten, die dem Grunde nach einem Gewährleistungsanspruch der Vermieterin unterliegen, sind bei der Kostenermittlung außer Betracht zu lassen.

- 9.4 Die Mieterin haftet für jede schuldhafte Beschädigung des Mietobjekts und des Gebäudes sowie sämtlicher zum Hause gehörender Anlagen und Einrichtungen als auch für Verunreinigungen des Grundstücks, die sie, ihre Mitarbeiter, Untermieter oder die Personen verursachen, die auf ihre Veranlassung mit dem Mietobjekt in Berührung kommen.
- 9.5 Entsteht durch Verstopfung, Offenlassen von Wasserhähnen oder Ähnliches eine Überschwemmung, so hat die Mieterin, sofern in ihren Räumen die Überschwemmung verursacht worden ist, für die Beseitigung sowie für alle Schäden aufzukommen, die am Gebäude oder den anderen Mietern durch die Überschwemmung entstehen.
- 9.6 Wenn die Mieterin einen Schaden am Mietobjekt feststellt, hat sie diesen unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen.

§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietobjekts, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin 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 Energie und Wasser dienen, wenn sie die Mieterin nur unwesentlich beeinträchtigen. Die Vermieterin benachrichtigt die Mieterin mindestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme über deren voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer. Die Vermieterin ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen und bei der Durchführung der Arbeiten auf die betrieblichen Belange der Mieterin größtmögliche Rücksicht zu nehmen.

Ein Anspruch auf Mieterhöhung für die Vermieterin besteht in den vorgenannten Fällen nicht.

§ 11 Betreten der Exklusivfläche durch die Vermieterin

Der Vermieterin oder von ihr Beauftragten ist das anlassbezogene Betreten der Exklusivfläche während der üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger, rechtzeitiger Anmeldung und Terminvereinbarung bei der Mieterin gestattet. Ein anlassbezogenes Betreten liegt insbesondere im Falle eines Zutritts aufgrund der erforderlichen Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Mietobjekt oder aufgrund sonstiger von der Vermieterin nach diesem Mietvertrag durchzuführender Maßnahmen vor.

Sämtliche mit besonderen Zugangseinrichtungen versehene Räume (insbesondere Geheimschutzbereich, IT-Räume) dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Mieterin und

in Begleitung eines noch zu bestimmenden Ansprechpartners der Mieterin betreten werden.

Bei Gefahr im Verzug (also nur bei Not-Maßnahmen, die zur Abwehr größerer Sach- und/oder Personenschäden dienen) hat die Vermieterin das Recht, auch ohne vorherige Anmeldung und Terminvereinbarung die Exklusivfläche zu betreten.

Die Vermieterin oder die von ihr Beauftragten werden die in den Räumen des Mietobjekts gewonnenen Informationen vertraulich behandeln.

§ 12 Namens-/Firmenschilder und Werbung

- 12.1 Die Mieterin darf auf eigene Kosten Namens- und Firmenschilder sowie Wegweiser anbringen, soweit dies öffentlich-rechtlich zulässig ist. Die Beschilderung im bzw. am Hauseingang sowie an der Fassade und dem Außenbereich wird zwischen den Parteien einvernehmlich abgesprochen.
- 12.2 Die Mieterin trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
- 12.3 Die Mieterin hat dafür einzustehen, dass von ihr anzubringende Firmenschilder und sonstige an den Außenwänden anzubringenden Gegenstände verkehrssicher und in ausreichender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet die Mieterin, soweit sie ein Verschulden trifft. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen.

§ 13 Verkehrssicherung, Wegereinigung und Streupflicht

- 13.1 Die Vermieterin trägt die Verkehrssicherungspflicht im Außenbereich und übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zu dem Mietobjekt und zu den Abfallbehältern, soweit diese nicht in der Exklusivmietfläche der Mieterin liegen, nach den Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in seiner jeweils geltenden Fassung. Die Vermieterin beauftragt für die Durchführung der Wegereinigung und des Winterdienstes ein Unternehmen und legt die Kosten anteilig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieterin um. Die Vermieterin stellt die Mieterin im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter, die gegen die Mieterin aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht der Vermieterin resultieren, frei.
- 13.2 Die Vermieterin ist verpflichtet, die brandschutzrechtlichen Vorgaben bei der Errichtung des Mietobjekts zu beachten und umzusetzen. Die Mieterin ist hingegen für die Stellung, die Wartung und evtl. Erneuerung der erforderlichen Anzahl von Feuerlöschern zuständig.
- 13.3 Für die Verkehrssicherungspflicht der Mieterin wird im Übrigen auf § 8.4 dieses Mietvertrages verwiesen.

§ 14 Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

- 14.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt der Vermieterin geräumt und besenrein zurückzugeben und diejenigen Einbauten zurückzubauen, deren Rückbau seitens der Mieterin sich die Vermieterin gem. § 9.1 vorbehalten hat.

- 14.2 Hat die Mieterin im Übrigen vertragsgemäß Änderungen an dem Mietobjekt vorgenommen, ist sie nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Mieterin zudem keinen Rückbau in Bezug auf (i) etwaige Mieterleistungen im Rahmen der als **Anlage 1.5(a)** beigefügten Baubeschreibung sowie (ii) etwaige Änderungswünsche der Mieterin an der Baubeschreibung nach § 1.6.1 bzw. Konkretisierungen/Anpassungen der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung bzw. der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung II nach §§ 1.7, 1.8 und (iii) baulichen Änderungen nach Übergabe der Mietsache nach § 9.1 (sofern keine Rückbaupflicht nach der dortigen Regelung besteht) schuldet.

§ 15 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen, Schriftform

- 15.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Vereinbarungen, von der vorstehenden Schriftformklausel abzuweichen, bedürfen ebenfalls der Schriftform.
- 15.2 Sofern zwischen den Parteien Änderungen und/oder Ergänzungen zu diesem Mietvertrag nebst Anlagen vereinbart werden sollen, verpflichten sich die Parteien, diese auch in den Fällen, in denen der schriftliche Nachtrag nicht explizit geregelt ist, in einem schriftformgemäßen Nachtrag gem. § 550 BGB festzuhalten.

Die Parteien bestätigen, dass sie die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 und § 126 BGB zur Kenntnis genommen haben und verpflichten sich, diese auch für zukünftige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu beachten. Auf Verlangen einer Partei ist die andere Partei verpflichtet, eine Erklärung abzugeben, gemäß der sie die Wirksamkeit des Mietvertrages und die Einhaltung der Schriftform bestätigt. Jede Partei ist berechtigt, die andere Partei unter Beifügung einer Aufstellung der Vertragsurkunden (Mietvertrag samt Nachträgen und Anlagen, Übergabeprotokoll) zur Abgabe einer Vollständigkeitserklärung aufzufordern. Die andere Partei ist verpflichtet, innerhalb von vierzehn (14) Tagen schriftlich mitzuteilen, ob die Aufstellung vollständig ist. Gibt die aufgeforderte Partei eine solche Vollständigkeitserklärung ab oder weist sie nicht innerhalb von vierzehn (14) Tagen auf Unvollständigkeiten oder Unrichtigkeiten hin, kann sie sich später nicht auf Vereinbarungen berufen, die in der Aufstellung der anderen Partei nicht genannt waren.

Der Verzicht auf die vorstehenden Bestimmungen muss schriftlich erklärt werden.

Dasselbe gilt für alle Erklärungen, die laut Aussage des vorliegenden Vertrages in schriftlicher Form abzugeben sind.

§ 16 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Hamburg.

Auf diesen Mietvertrag findet deutsches Recht Anwendung.

§ 17 Datenlieferung für Mietercontrolling

Die Mieterin führt ein Controlling über ihren Anmietbestand durch. Die Vermieterin hat dieses soweit zumutbar zu unterstützen.

§ 18 Mieterdienstbarkeit

Die Vermieterin verpflichtet sich, vor Mietbeginn die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach Maßgabe der **Anlage § 18** in das Grundbuch des Grundstücks, auf dem sich das Mietobjekt befindet, zu Gunsten der Mieterin zur Sicherung dieses Mietvertrages zu bewilligen und zu beantragen. Die Dienstbarkeit ist vorrangig in Abt. III und im Rang vor solchen Rechten in Abt. II einzutragen, die zu einer Beeinträchtigung des dinglichen Nutzungsrechts der Mieterin führen können.

Die Dienstbarkeit wird auf die Dauer der Nutzung des Mietobjekts durch die Mieterin befristet; die Löschung soll erfolgen, sobald dieser Mietvertrag endet, es sei denn, die Beendigung erfolgte aufgrund einer Kündigung gemäß § 111 InsO, § 57 a ZVG oder § 550 BGB. Die Kosten der Beurkundung und Eintragung im Grundbuch trägt die Mieterin.

Die Parteien haben die Formulierung der **Anlage § 18** auf Grundlage des sog. „VdP-Standards“ (Musterformulierung des Verbands der Pfandbriefbanken aus dem Jahr 2009) gewählt. Sollte der Verband der Pfandbriefbanken zukünftig eine Änderung dieses Standards beschließen bzw. empfehlen, werden sich die Parteien auf Aufforderung der Vermieterin über eine mögliche Änderung bzw. Neubestellung der Mieterdienstbarkeit verständigen, um etwaige Finanzierungsnachteile der Vermieterin aufgrund der Formulierung der Mieterdienstbarkeit möglichst zu vermeiden, sofern die Mieterin hierdurch nicht schlechter gestellt wird.

Sollte sich der Umfang des Mietobjektes ändern (etwa aufgrund der Anmietung zusätzlicher Flächen im Gebäude nach § 19.3.2) und dadurch nicht mehr mit dem Ausübungsbereich der Mieterdienstbarkeit nach Maßgabe der Ziffer 1.1 der **Anlage § 18** übereinstimmen, werden die Parteien die Mieterdienstbarkeit durch Erklärung gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt entsprechend an den geänderten Umfang des Mietobjekts inhaltlich anpassen und die Anpassung der Mieterdienstbarkeit in einem schriftformkonformen Nachtrag zu diesem Mietvertrag (§§ 578, 550, 126 BGB) dokumentieren.

§ 19 Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkung

- 19.1 Die Vermieterin verpflichtet sich, das Grundstück nicht (i) an Personen oder Unternehmen, die auf einer EU-Sanktionsliste, insbesondere der Verordnung zur Terrorismusbekämpfung (EG) Nr. 881/2002 und 2580/2001, stehen oder (ii) an politische Parteien und deren Organisationen oder (iii) an Personen oder Unternehmen, die nachweislich zum Zeitpunkt der Anfrage der Vermieterin gem. nachfolgendem § 19.3 vom Bundesamt für Verfassungsschutz oder den Verfassungsschutzbehörden eines Bundeslandes als Verdachtsfall geführt werden, zu veräußern.

Veräußerung im vorstehenden Sinn meint sowohl die Übertragung des Eigentums am Grundstück an einen Dritten (Asset Deal) als auch jede Änderung in der Gesellschaftsstruktur der Vermieterin, die dazu führt, dass ein neuer oder ein bislang untergeordnet beteiligter Anteilseigner direkt mehr als 50% der Gesellschaftsanteile und/oder direkte Kontrollmöglichkeiten an der Vermieterin erhält (Share Deal). Zur Klarstellung, dies gilt nicht für Veränderungen in der Anlegerstruktur eines Sondervermögens, für welches die Kommanditanteile an der Vermieterin gehalten werden.

Die Vermieterin ist zudem nicht berechtigt, Flächen des Gebäudes an die in dem Abs. 1 genannten Personen oder Unternehmen zu vermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zu überlassen.

19.2 Die Verpflichtungen aus § 19.1 wird die Vermieterin einem künftigen Käufer des Grundstücks mit der Pflicht zur Weiterübertragung auf etwaige Rechtsnachfolger, jeweils wiederum mit Weitergabeverpflichtung, übertragen. Dies ist der Mieterin unverzüglich in geeigneter Form für jeden Veräußerungsfall nachzuweisen.

19.3 Im Falle einer Veräußerung des Grundstücks bzw. einer Vermietung von Flächen des Gebäudes finden nachfolgende Regelungen Anwendung:

19.3.1 Über jede beabsichtigte Veräußerung oder Vermietung von Flächen im Gebäude wird die Vermieterin die Mieterin unverzüglich unter Benennung des Kauf- bzw. Mietinteressenten in Textform informieren. Im Übrigen wird auf § 19.3.3 verwiesen.

19.3.2 Werden Flächen im Gebäude zur Anmietung frei oder geht der Vermieterin ein Mietangebot eines Dritten auf Anmietung von Flächen im Gebäude zu, wird die Vermieterin die Mieterin über die Lage und den Umfang dieser Flächen sowie über die Person des Mietinteressenten in Textform informieren (soweit einschlägig) und der Mieterin diese Flächen im Gebäude zur Anmietung andienen.

Zeigt die Mieterin der Vermieterin ihr Interesse an einer Anmietung dieser Flächen binnen 2 Wochen ab Zugang der Information in Textform an, werden die Parteien binnen weiterer 6 Wochen ab Zugang der Anzeige bei der Vermieterin über eine Anmietung dieser Flächen durch die Mieterin und einem etwaigen Flächenausbau nebst deren Kostenverteilung zwischen den Parteien in Form eines schriftformgemäßen Nachtrags zu diesem Mietvertrag (§§ 578, 550, 126 BGB) verhandeln.

Kommt eine Einigung zwischen den Parteien binnen der vorstehenden Frist von 6 Wochen nicht zu Stande, ist die Mieterin berechtigt, diese Flächen zu den Konditionen des vorliegenden Mietvertrages (nicht denjenigen, die ggf. ein Dritter anbietet), allerdings grds. in dem vom vorherigen Nutzer hinterlassenen Zustand, aber geräumt und besenrein, ab Freiwerdung der Flächen anzumieten. Die Anmietung ist von der Mieterin in Textform mitzuteilen und die damit einhergehende Erweiterung des Mietobjektes ist unverzüglich in einem schriftformkonformen Nachtrag zu diesem Mietvertrag zu dokumentieren. Im Falle einer solchen Anmietung schuldet die Vermieterin hinsichtlich der zusätzlichen Flächen keine Nutzungsgenehmigung für den Mietzweck dieses Mietvertrags. Die Vermieterin wird die Mieterin jedoch nach besten Kräften bei der Einholung einer solchen Nutzungsgenehmigung unterstützen und etwaig hierfür erforderliche Mitwirkungshandlungen auf Anforderung unverzüglich erbringen.

Macht die Mieterin von ihrem vorstehenden Anmietrecht keinen Gebrauch, ist die Vermieterin nach Ablauf weiterer 3 Wochen in Bezug auf die Vermietung dieser Flächen frei. Dasselbe gilt, wenn die Mieterin nicht innerhalb der in vorstehendem § 19.3.2 Abs. 2 genannten Frist von 2 Wochen ihr Interesse an einer Anmietung mitteilt.

19.3.3 Teilt die Mieterin nach Erhalt der schriftlichen Information der Vermieterin gemäß § 19.3.1 der Vermieterin in Textform begründete Zweifel an der Einhaltung der Veräußerungs- oder Vermietungsbeschränkung gemäß § 19.1 unter Vorlage entsprechender Nachweise binnen einer Frist von 4 Wochen nach Zugang der jeweiligen Mitteilung der Vermieterin über die Person des Kauf- bzw. Mietinteressenten mit, obliegt der Vermieterin der Nachweis, dass diese Zweifel der Mieterin nicht zutreffend sind.

- 19.4 Jeder schuldhafte Verstoß gegen die Verpflichtungen aus § 19.1 und/oder die Weitergabeverpflichtung aus § 19.2 führt zu einer Reduzierung der gemäß § 5.1 geschuldeten monatlichen Miete in der jeweils geltenden Höhe um 25% für die Restlaufzeit des Mietvertrages, ohne dass es einer gesonderten Erklärung einer der Parteien bedarf. Klargestellt wird insoweit, dass ein etwaiger Verstoß in keinem Fall schuldhaft ist, wenn die Mieterin der Vermieterin nicht gem. § 19.3.3 in der dort genannten Frist begründete Zweifel an der Einhaltung der Veräußerungs- oder Vermietungsbeschränkung gemäß § 19.1 mitgeteilt hat.

Zudem ist die Mieterin in einem solchen Fall berechtigt, das vorliegende Mietverhältnis innerhalb von 12 Monaten nach Kenntnis von dem Verstoß außerordentlich mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende zu beenden.

Die Reduzierung der Miete endet jedoch, wenn der Verstoß durch eine Rückabwicklung des Kaufvertrags oder eine Beendigung des Miet- oder Pachtvertrags beendet wird.

Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt der Mieterin unbenommen.

- 19.5 Die Parteien versichern sich wechselseitig, dass sie im Zusammenhang mit dem vorliegenden Mietvertrag gegen einschlägige Gesetze, Rechtsverordnungen und sonstige Vorgaben, die die Steuerhinterziehung, Bestechung, Geldwäsche oder sonstige Aktivitäten in Verbindung mit Erlösen aus Straftaten, Korruption oder rechtswidrige Zuwendungen an Amtsträger oder sonstige Personen betreffen, nicht schuldhaft verstoßen werden und zu diesem Zweck für die Laufzeit dieses Mietvertrages geeignete Richtlinien und Verfahren vorhalten werden, um die Einhaltung der vorgenannten Regelungen möglichst sicherzustellen.

§ 20 Revisionsunterlagen

Die Vermieterin übergibt der Mieterin jeweils unverzüglich nach deren Fertigstellung, spätestens jedoch 6 Monate nach Übergabe des Mietobjekts, einen vollständigen Satz aller Revisionsunterlagen und Pläne für das Mietobjekt. Alle Unterlagen sind als Kopien, sowie zusätzlich digital in den Formaten PDF und DWG zu übergeben. Zudem erhält die Mieterin alle Handbücher und Betriebsanleitungen für die in dem Mietobjekt vorhandenen oder für dessen Funktion erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.

§ 21 Minderung, Aufrechnung, Besonderheiten des Gebäudes

- 21.1 Zu einer Minderung der Miete ist die Mieterin nur berechtigt, wenn sie ihre Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor Fälligkeit der entsprechenden Mietzahlung schriftlich angezeigt. Davon unberührt bleibt das Recht der Mieterin zur Geltendmachung eines Rückzahlungsanspruches wegen zu viel gezahlter Miete.
- 21.2 Die Mieterin kann gegen die Miete oder sonstige Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, es sei denn, die Aufrechnung oder das Zurückbehaltungsrecht betrifft eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung. Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist darüber hinaus nur zulässig, wenn die Mieterin ihre Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor Fälligkeit der entsprechenden Forderung schriftlich angezeigt hat.

- 21.3 Der Mieterin ist bekannt, dass in direkter Nachbarschaft zum Mietobjekt auf dem Grundstück Alter Wall 40 eine umfangreiche Projektentwicklung mitsamt dem Umbau von Bestandsgebäuden und dem Neubau von Geschäftsgebäuden geplant ist. Über den Umfang und die Details dieser geplanten Projektentwicklung hat die Vermieterin die Mieterin informiert und wird die Mieterin auf Anforderung informiert halten. Der Mieterin ist bekannt, dass nach Übergabe des Mietobjekts erhebliche Bauarbeiten auf dem Grundstück Alter Wall 40 stattfinden werden, die mit Lärm- und Schmutzbelästigungen und Erschütterungen verbunden sein werden. Wegen solcher Arbeiten kann die Mieterin in den ersten zweieinhalb (2,5) Jahren nach Mietbeginn keine Minderungsrechte geltend machen, es sei denn, die Nutzung des Mietobjekts zum vertraglichen Zweck ist schwerwiegend beeinträchtigt. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung liegt vor, wenn die aus den genannten Umständen resultierende Nutzungsbeeinträchtigung eine Minderung der monatlichen Miete von 40% oder mehr rechtfertigen würde.

Zur Kompensation der zu erwartenden lärm-, schmutz- und erschütterungsintensiven Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück gewährt die Vermieterin der Mieterin die in § 5.1 dieses Mietvertrags geregelte kaltmietfreie Zeit von 6 Monaten ab Mietbeginn.

Nach Ablauf des Mietminderungsausschlusszeitraums von zweieinhalb Jahren ab Mietbeginn steht der Mieterin das Recht auf Geltendmachung einer Mietminderung aufgrund und/oder im Zusammenhang mit der Durchführung von lärm-, schmutz- und erschütterungsintensiven Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück Alter Wall 40 und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs wieder uneingeschränkt zu.

- 21.4 Der Mieterin ist bekannt, dass in dem Gebäude eine Teilfläche an einen Gastronomiebetrieb mit Bierbrauerei vermietet ist und es durch dessen Betrieb zu Geräusch- und Geruchsemissionen kommen kann, insb. auch durch den damit verbundenen Personenverkehr.

Die Mieterin akzeptiert dies unter der Voraussetzung als vertragsgemäß, dass die Vermieterin in einem technisch und wirtschaftlich zumutbaren Rahmen die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen hat, um etwaige Beeinträchtigungen der Mieterin aus dem Gastronomiebetrieb möglichst gering zu halten. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind insbesondere (i) die Art, Dauer und Intensität der Beeinträchtigung, (ii) die Üblichkeit der Beeinträchtigung aufgrund der Sondernutzung als Gastronomiebetrieb nebst Bierbrauerei und (iii) das berechnete Interesse der Mieterin an einer unbeeinträchtigten Nutzung im Rahmen des Mietzwecks und ihrer Rolle als Ankermieterin in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Die Vermieterin hat darauf hinzuwirken, dass sich die Geräusch- und Geruchsemissionen im Rahmen des mietvertraglich vereinbarten Umfangs mit dem Brauhaus und dem öffentlich-rechtlich Zulässigen halten und die Parteien unter dem Mietvertrag mit dem Brauhaus ihren jeweiligen Verpflichtungen insoweit nachkommen, wie dies Auswirkungen auf die Nutzung des Mietobjektes im vorliegenden Mietvertrag haben kann (wie z. B. Durchführung erforderlicher Wartungen, Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen im Brauhaus-Mietvertrag). Im Übrigen ist die Vermieterin nicht berechtigt, den Bestand der technischen Einrichtungen und Anlagen des Gebäudes zum Nachteil der Mieterin zu ändern, sofern und soweit damit eine Intensivierung der Emissionen des Gastronomiebetriebs nebst Bierbrauerei verbunden ist.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Einhaltung der vorstehend vereinbarten Pflichten ist jede Partei berechtigt, einen Schiedsgutachter in entsprechender Anwendung des § 1.5.5 dieses Mietvertrages zu beauftragen.

- 21.5 Die Parteien sind sich darüber einig, dass aufgrund der Besonderheit des Mietzwecks nicht einzelne Nutzer des Mietobjekts mit der Vermieterin kommunizieren sollen, insb. bei Mängelrügen oder Minderungsverlangen, sondern die Kommunikation zwischen den Parteien hinsichtlich dieses Mietverhältnisses auf Seiten der Mieterin nach Mietbeginn durch zu bestimmende Verwaltungseinheiten (z.B. die Sprinkenhof GmbH und/oder Verwaltung der Bürgerschaftskanzlei) gebündelt erfolgen soll.

§ 22 Green Lease Regelungen / Zertifizierung / PV-Anlage

- 22.1 Die Durchführung des Mietverhältnisses wollen die Parteien an möglichst nachhaltigen Kriterien ausrichten. Es ist insbesondere der Wunsch der Parteien, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Gebäudes mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen, Emissionen zu vermeiden und konstruktiv zusammenzuarbeiten, um eine möglichst nachhaltige, ressourcenschonende und ökologische Bewirtschaftung und Nutzung des Gebäudes zu erreichen. In Ansehung dessen, haben sich die Parteien auf die in der **Anlage 22.1** beigefügten ergänzenden Regelungen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes und des Mietobjektes verständigt.
- 22.2 Die Vermieterin wird dafür sorgen, dass das Mietobjekt dergestalt ausgebaut und hergerichtet wird, dass es nach dem Zertifizierungssystem LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) mit dem Zertifikat "Gold" oder höher zertifiziert werden kann.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Zertifizierung nach dem vorstehenden Zertifizierungsstandard auch den von der Vermieterin nach diesem Mietvertrag geschuldeten Innenausbau des Mietobjektes zu umfassen hat und die dafür erforderlichen Maßnahmen – sofern diese nicht aus der konkreten Nutzung der Mieterin resultieren - von der Vermieterin entsprechend auszuführen sind. Für notwendige Änderungen von den Vorgaben der Baubeschreibung gemäß **Anlage 1.5(a)** zur Erreichung des vorstehenden Zertifizierungsstandards sind die Regelungen in § 1.6.2 bis § 1.6.4 zu den technisch zwingend notwendigen Änderungen entsprechend anzuwenden.

Sofern eine Zertifizierung nach dem Zertifizierungssystem LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) mit dem Zertifikat "Gold" oder höher für den Innenausbau des Mietobjektes nicht möglich sein sollte, ist die Vermieterin berechtigt, für den Innenausbau des Mietobjektes in Abstimmung mit der Mieterin eine Zertifizierung nach einem anderen, gleichwertigen Zertifizierungssystem einer anderen Trägergesellschaft vorzunehmen.

Die Parteien werden sich im Rahmen der Entwicklung der Verbindlichen Innenraum-Planung darüber abstimmen, ob und durch welche Maßnahmen die Anforderungen des vorstehenden Zertifizierungsstandards noch überschritten werden können und wie die Kostenverteilung für die Umsetzung solcher über den LEED Gold-Standard hinausgehenden Maßnahmen zwischen den Parteien ausgestaltet wird. Klarstellend wird zudem festgehalten, dass die Kosten für die Erreichung des LEED Gold-Standards für das Mietobjekt bzw. im Falle des vorstehenden Absatzes eines anderen gleichwertigen Zertifizierungssystems einer anderen Trägergesellschaft, von der Vermieterin zu tragen sind und die Mieterin insofern mit keinen Zusatzkosten belastet wird.

- 22.3 Die Vermieterin hat nach Fertigstellung eine Zertifizierung des Mietobjekts (nicht des Betriebs) nach dem Zertifizierungssystem LEED (Leadership in Energy and Environmental

Design) mindestens mit dem Zertifikat "Gold" oder eines anderen, gleichwertigen Zertifizierungsstandards einer anderen Trägergesellschaft zu veranlassen. Die Erteilung der Zertifizierung ist der Mieterin bis spätestens 6 Monate nach Übergabe nachzuweisen.

Die Parteien streben die Beibehaltung der Zertifizierung des Mietobjektes über die Laufzeit des Mietvertrages an. Sie werden sich daher bemühen, im Zuge von notwendigen Erneuerungen oder Aus- und Umbauten von Teilen des Mietobjektes diese dergestalt durchzuführen und den Betrieb des Mietobjektes so zu organisieren, dass die Kriterien für die Zertifizierung weiter bzw. wieder erfüllt werden.

- 22.4 Die Parteien sind sich darüber einig, dass von der Vermieterin im Zuge der Errichtung des Mietobjektes eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung entsprechend der Spezifikation in der **Anlage 1.5(a)**, Ziffer 5.9.3 auf der zum Mietobjekt gehörenden Dachterrasse installiert werden soll. Die Kosten für die Errichtung dieser Photovoltaikanlage trägt die Vermieterin; die Parteien gehen hierbei von Kosten von ca. EUR 85.000,00 aus. Nur wenn die Installation der Photovoltaikanlage technisch nicht umsetzbar sein sollte und/oder eine solche nicht genehmigt werden sollte, werden sich die Parteien über alternative (technisch umsetzbare und genehmigungsfähige) Maßnahmen abstimmen, welche dann von der Vermieterin bis zu dem vorstehend genannten Betrag auf eigene Kosten umzusetzen sind. Die Parteien vereinbaren, die Details der zu errichtenden Photovoltaikanlage und/oder alternativen Maßnahme in einem schriftformgerechten Nachtrag zu diesem Mietvertrag festzuhalten. Die Parteien vereinbaren bereits jetzt, dass eine zu errichtende Photovoltaikanlage und/oder alternativ zu errichtende Anlage mit Übergabe des Mietobjektes in das wirtschaftliche und, sofern rechtlich möglich, das rechtliche Eigentum der Mieterin übergeht und diese somit zukünftig zumindest wirtschaftliche Eigentümerin der Photovoltaikanlage und/oder alternativen Anlage ist. Die Mieterin wäre somit nach eigenem Ermessen für den Betrieb und den Verbleib der Photovoltaikanlage und/oder alternativen Anlage auf bzw. in dem Mietobjekt verantwortlich, ein etwaiger Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses hätte jedoch fachgerecht zu erfolgen.

§ 23 Betriebsvorrichtungen

- 23.1 Es entspricht nicht dem Willen der Parteien, Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinn (für die Bestimmung als Betriebsvorrichtung gelten dabei die steuerlichen Grundsätze, derzeit § 68 Abs. 2 Nr. 2 BewG und die entsprechenden Verwaltungsanweisungen der Finanzverwaltung) und andere bewegliche Wirtschaftsgüter (bewegliche Gegenstände der Geschäftseinrichtung oder solche, mit denen die Mieterin ihr Geschäft ansonsten betreibt) an die Mieterin mitzuvermieten.
- 23.2 Für den Fall, dass eine etwaige Betriebsvorrichtung und/oder ein etwaiges anderes bewegliches Wirtschaftsgut im vorgenannten Sinn dennoch von der Vermieterin als mitvermietet identifiziert werden sollte, ist die Vermieterin berechtigt, das wirtschaftliche und/oder das zivilrechtliche Eigentum an nach der/des ihrer Ansicht nach mitvermieteten Betriebsvorrichtung und/oder anderen beweglichen Wirtschaftsguts im vorgenannten Sinn auf eine andere Person oder Gesellschaft zu übertragen, sofern sichergestellt ist, dass diese Person oder Gesellschaft der Mieterin die Betriebsvorrichtungen zu den gleichen Bedingungen wie in diesem Vertrag vermietet. Die Mieterin wird an einer entsprechenden Änderung dieses Mietvertrages auf Verlangen der Vermieterin mitwirken. Zusätzliche Kosten, insbesondere zusätzliche Mietzahlungen, sowie sonstige hieraus resultierende Nachteile (insbesondere erhöhte sonstige Kosten oder erhöhte Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Erneuerungsverpflichtungen) dürfen der Mieterin nicht entstehen. Im Einzelnen gilt dabei:

- 23.2.1 Die Miete bleibt der Höhe nach insgesamt unverändert, wird jedoch auf die beiden Mietverträge in einem dem Wert der Betriebsvorrichtungen entsprechenden Verhältnis aufgeteilt. Hierüber werden sich die Parteien vertrauensvoll abstimmen; kommt keine solche Einigung der Parteien zustande, dann entscheidet ein von der in Hamburg zuständigen Handelskammer zu benennender öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für beide Parteien abschließend als Schiedsgutachter (der Sachverständige hat auch eine Entscheidung über seine Kosten nach den Grundsätzen der §§ 91 ff. ZPO zu treffen).
- 23.2.2 Der weitere Mietvertrag für die zum Mietobjekt gehörenden Betriebsvorrichtungen bzw. beweglichen Wirtschaftsgüter soll inhaltlich (soweit sinnvollerweise anwendbar) dem vorliegenden Mietvertrag entsprechen.

Die Vermieterin wird der Mieterin deren marktübliche Kosten für eine (rechtliche) Beratung im Zusammenhang mit dem Auseinanderziehen der Mietverträge gemäß dieser Regelung vollständig erstatten.

§ 24 Wirksamkeit des Mietvertrages, Rücktrittsrechte

- 24.1 Dieser Mietvertrag – mit Ausnahme § 1.7, § 19 und dieses § 24 – steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Bürgerschaft der FHH über die mit dem Abschluss dieses Mietvertrages verbundenen Ausgaben in zweimaliger Lesung berät und diesen zustimmt (Art. 69 iVm. Art. 49 Hamburger Verfassung, § 15 Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft).

Die Mieterin wird sich um einen möglichst zeitnahen Eintritt der vorgenannten aufschiebenden Bedingung bemühen.

Die Mieterin hat die Vermieterin unverzüglich nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung über deren Eintritt schriftlich zu informieren. Mit Zugang dieser Information bei der Vermieterin gilt die aufschiebende Bedingung in jedem Fall als eingetreten.

Ist die vorstehende Bedingung nicht bis spätestens 6 Wochen nach Unterzeichnung dieses Mietvertrages eingetreten, oder gilt im Sinne des vorstehenden Absatzes als eingetreten, so sind beide Parteien nach Ablauf der vorstehenden 6 Wochen – Frist jeweils zum Rücktritt von diesem Mietvertrag berechtigt.

Die Parteien vereinbaren, dass die Mieterin die Vermieterin über den Prozess der Erfüllung der vorstehenden aufschiebenden Bedingung informiert halten soll und der Vermieterin insbesondere anzeigen soll, ob es zu Verzögerungen bei der Erfüllung der vorstehenden aufschiebenden Bedingung innerhalb der vorstehenden 6 Wochen – Frist kommt. Die Mieterin ist insoweit berechtigt, vor Ablauf der vorstehenden 6 Wochen – Frist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin die 6 Wochen – Frist einmalig um 3 Wochen (auf dann insgesamt 9 Wochen) zu verlängern. Sollte die Mieterin die vorstehende Verlängerungsoption ausüben, verschiebt sich der Spätest-Übergabetermin gemäß § 4.1.3 um den Zeitraum zwischen dem Ablauf der 6 Wochen – Frist und dem tatsächlichen Eintritt der aufschiebenden Bedingung, mindestens aber um 3 Wochen. Die Parteien werden den Eintritt der aufschiebenden Bedingung und eine etwaige Verschiebung des Spätest-Übergabetermins nach vorstehender Regelung auf Anforderung einer Partei in einem schriftformkonformen Nachtrag zu diesem Mietvertrag (§§ 578, 550, 126 BGB) dokumentieren.

Soweit die vorstehende aufschiebende Bedingung vor Ausübung dieses Rücktrittsrechts (Zugang der Rücktrittserklärung bei der jeweils anderen Partei) eingetreten ist, entfällt das Rücktrittsrecht nach diesem § 24.1.

- 24.2 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. Die Mieterin wird eine Veröffentlichung des Mietvertrages im Informationsregister schnellstmöglich nach Unterzeichnung vornehmen und entsprechend den Vorgaben und Fristen des HmbTG gewährleisten. Die Mieterin wird die Vermieterin schnellstmöglich nach erfolgter Veröffentlichung über den Tag der Veröffentlichung informieren.

Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien: Dieser Vertrag – mit Ausnahme § 1.7, § 19 und dieses § 24 – wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Mieterin kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Mieterin nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr 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 die Mieterin unzumutbar ist. Nach Ablauf der vorstehenden Frist ist ein Rücktritt nach diesem § 24.2 ausgeschlossen.

Die Vermieterin ist zum Rücktritt von diesem Mietvertrag berechtigt, wenn die im vorstehenden Absatz genannte Monatsfrist nicht spätestens 6 Wochen nach Unterzeichnung abgelaufen ist. Dieses Rücktrittsrecht erlischt mit Ablauf der vorgenannten Monatsfrist.

- 24.3 Der Mieterin ist bekannt, dass für den Ausbau des Mietobjektes noch nicht die erforderliche Tekturgenehmigung vorliegt. Die Vermieterin hat die diesem Mietvertrag beigelegte Phantomplanung jedoch zur Grundlage eines bereits am 09.03.2023 eingereichten Bauantrages gemacht. Im Hinblick hierauf vereinbaren die Parteien das Folgende:

- 24.3.1 Die Vermieterin wird die Mieterin über den Stand des Genehmigungsprozesses informiert halten. Sollte es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu Rückfragen, Hinweisen oder Bedenken der Genehmigungsbehörde hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags kommen, werden die Parteien eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten, um diese auszuräumen und die Phantomplanung genehmigt zu bekommen. Sollten insoweit zwingende Änderungen an der Phantomplanung notwendig werden, um deren Genehmigungsfähigkeit herzustellen, so hat die Mieterin solchen in entsprechender Anwendung der §§ 1.6.2 und 1.6.4 zuzustimmen; ausgenommen hiervon und insofern nicht von den §§ 1.6.2 und 1.6.4 umfasst, ist ein Wegfall von 10 oder mehr Arbeitsplätzen aufgrund zwingender Änderungen der Phantomplanung – in diesem Fall ist der Anwendungsbereich des § 24.3.2 eröffnet. Wird die Zustimmung in entsprechender Anwendung von § 1.6.4 fingiert, hat die Mieterin Anspruch auf eine Kompensation gem. § 1.6.4 Abs. 4.

Eine so geänderte Phantomplanung werden die Parteien als Anlage zu einem schriftformgerechten Nachtrag zu diesem Mietvertrag nehmen und die bisherige Phantomplanung dadurch ersetzen.

- 24.3.2 Sollte sich bis zum 12.10.2023 aufgrund eindeutiger Äußerungen der Baugenehmigungsbehörde (insbesondere eine Versagung der Genehmigung) herausstellen, dass eine Baugenehmigung für die beantragte (und ggf. von den Parteien geänderte) Phantomplanung nicht oder nur mit zwingenden Einschränkungen erteilt wird,

die den vertragsgemäßen Ausbau des Mietobjektes und/oder die Nutzbarkeit des Mietobjektes unmöglich machen oder erheblich beeinträchtigen, ist jede Partei zum Rücktritt von diesem Mietvertrag berechtigt.

Die Ausübung des vorstehenden Rücktrittsrechts ist allerdings erst nach Ablauf eines Zeitraums von 6 Wochen seit Zugang einer Information über das Vorliegen des Rücktrittsgrundes bei einer der Parteien zulässig. Innerhalb des vorgenannten Zeitraums werden sich die Parteien ernsthaft bemühen, eine einvernehmliche Lösung zur Abwendung dieses Rücktrittsrechtes zu finden und – sofern eine Lösung gefunden wird – diese in einem schriftformgemäßen Nachtrag zu diesem Mietvertrag dokumentieren. Sollte innerhalb der vorstehenden 6-Wochen-Frist keine einvernehmliche Lösung zustande kommen, kann das vorstehende Rücktrittsrecht (Abs. 1) von jeder Partei ausgeübt werden.

Die Mieterin hat das Recht, den Rücktritt der Vermieterin nach diesem § 24.3.2 durch schriftliche Erklärung, dass sie die Einschränkungen aus der genehmigten Phantomplanung akzeptiert, abzuwenden. Die Abwendungsbefugnis hat die Mieterin innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Ausübung des Rücktrittsrechts nach diesem § 24.3.2 durch die Vermieterin zu erklären. Erklärt sich die Mieterin nicht oder nicht fristgerecht, erlischt die Abwendungsbefugnis der Mieterin. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der fristgemäße Zugang der Abwendungsbefugnis bei der Vermieterin.

24.3.3 Sollte durch Untätigkeit der Behörde oder aufgrund sonstiger Verzögerungen des Genehmigungsverfahrens eine Baugenehmigung für die Phantomplanung nicht bis zum 12.10.2023 vorliegen, werden sich die Parteien über eine angemessene Verlängerung der in diesem Mietvertrag vereinbarten Fristen bzw. eine Verschiebung der vereinbarten Termine partnerschaftlich verständigen und diese im Rahmen eines schriftformgemäßen Nachtrags vereinbaren. Kommt ein entsprechender Nachtrag trotz schriftlicher Aufforderung einer Partei mit einer Frist von mindestens vier Wochen nicht zu Stande, ist jede Partei zum Rücktritt von diesem Mietvertrag berechtigt.

24.4 Rücktrittserklärungen gemäß § 24 sowie sonstige Erklärungen und/oder Mitteilungen unter oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag sollen an die folgenden Adressaten erfolgen, welche entsprechend empfangsbevollmächtigt für die jeweilige Partei sind:

24.4.1 im Falle der Vermieterin:

[REDACTED]

Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
Alter Wall 12, 20457 Hamburg

[REDACTED]

24.4.2 im Falle der Mieterin:

(i) Carola Veit, Präsidentin der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg

Bürgerschaftskanzlei, Rathausmarkt 1, 20095 Hamburg

[REDACTED]

oder

- (ii) Johannes Düwel, Direktor bei der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg

Bürgerschaftskanzlei, Rathausmarkt 1, 20095 Hamburg

[REDACTED]

24.4.3 Die Parteien halten klarstellend fest, dass bei schriftlichen Erklärungen in diesem Vertrag die Übersendung per E-Mail mit PDF-Anhang ausreichend ist, soweit nicht ausdrücklich abweichend vereinbart. Die Benennung neuer Empfangsbevollmächtigter hat schriftlich zu erfolgen und ist auf Anforderung einer Partei in einem schriftformgemäßen Nachtrag (§§ 578, 550 BGB) zu dokumentieren.

24.5 Die Geltendmachung von Ansprüchen und/oder Rechten aufgrund der Ausübung eines Rücktrittsrechts gem. § 24.1, § 24.2 oder § 24.3 ist wechselseitig ausgeschlossen. Jeder Rücktritt hat durch schriftliche Erklärung an die andere Partei zu erfolgen.

§ 25 Datenschutz; moderne Messeinrichtungen; Nutzungsrechte an Gerätedaten

- 25.1 Beim Einsatz und im Zusammenhang mit der smart-building Technik (§ 6.1 dieses Vertrages) kann es zu der Verarbeitung von Informationen kommen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen ("personenbezogene Daten"). Die Zuweisung der datenschutzrechtlichen Rollen mit Blick auf die Verarbeitung der personenbezogenen Daten in diesem Zusammenhang wird von der konkreten Ausgestaltung der smart-building Technik abhängen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrags noch nicht abschließend festgelegt ist. Sobald eine Einigung über die Ausgestaltung der smart-building Technik erfolgt ist, werden die Parteien etwaige noch erforderliche Regelungen treffen, um einen datenschutzkonformen Einsatz sicherzustellen.
- 25.2 Für den Fall, dass die Vermieterin personenbezogene Daten der Mieterin in deren Auftrag verarbeiten oder durch Unterauftragnehmer verarbeiten lassen soll, verpflichten sich die Parteien bereits mit der Unterzeichnung dieses Mietvertrags, personenbezogene Daten erst nach Abschluss eines den Anforderungen des als **Anlage 25.2** beigefügten Entwurfs für einen Vertrag zur Auftragsverarbeitung entsprechenden Vertrags zu verarbeiten.
- 25.3 Für den Fall, dass die Vermieterin der Mieterin zusammen mit dem Mietobjekt eine oder mehrere moderne Messeinrichtungen, insbesondere intelligente Messsysteme, im Sinne des Messstellenbetriebsgesetzes ("MsbG") überlässt, müssen diese den Vorgaben und Anforderungen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) für moderne Messeinrichtungen entsprechen. Sofern es bei dem Einsatz der modernen Messeinrichtungen zu einer Verarbeitung personenbezogener Daten auf Seiten der Anschlussnutzer kommt, verpflichten sich die Parteien, die Anforderungen des MsbG einzuhalten und eine Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung, auch unter Berücksichtigung etwaiger ergänzend geltender Vorschriften aller einschlägigen Datenschutzgesetz, sicherzustellen.
- 25.4 Für den Fall, dass die Parteien zur Verarbeitung personenbezogener Daten, sei es im Zusammenhang mit der eingesetzten smart-building Technik, sei es im Zusammenhang mit den eingesetzten modernen Messeinrichtungen, weitere Applikationen, Software, Hardware, Plattformen und/ oder IT- und Kommunikationssysteme nutzen, verpflichten sich beide Parteien zur Einhaltung aller einschlägigen Datenschutzgesetze gemäß der ihnen bei der Datenverarbeitung zukommenden Rolle.

- 25.5 Die Parteien sind berechtigt, Verbrauchs-, Abrechnungs- und Vertragsdaten, insbesondere für die Erfassung, Bilanzierung und Abrechnung der Energielieferungen sowie der Netznutzung, im Einklang mit den einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften an Dritte in dem Umfang weiterzugeben, wie dies zur ordnungsgemäßen technischen und vertraglichen Abwicklung ihrer jeweiligen Pflichten erforderlich ist. Dies schließt eine Weitergabe an Behörden und Gerichte unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben mit ein.
- 25.6 Soweit die Mieterin nicht bereits ein originäres Recht an der Nutzung der über die smart-building Technik und/ oder die modernen Messsysteme erhobenen oder bei deren Betrieb anfallenden Mess-, Verbrauchs- und Nutzungsdaten in Bezug auf die Exklusivflächen ("Gerätedaten") hat, räumt die Vermieterin der Mieterin ein nicht-ausschließliches, übertragbares, unterlizenzierbares, räumlich und zeitlich unbeschränktes Recht zur Nutzung dieser Daten ein ("Nutzungsrecht"), soweit die Vermieterin selbst über hinreichende Rechte an den Gerätedaten verfügt. Das vorstehende Nutzungsrecht berechtigt die Mieterin zur umfassenden Verwertung und Nutzung der Gerätedaten, insbesondere dazu, die Gerätedaten – unabhängig von dem verwendeten Medium oder Datenträger, und unabhängig davon, ob dies online oder offline geschieht – zu vervielfältigen, sie zu verbreiten, sie mit anderen Daten zusammenzuführen, sie zu Analyse- und statistischen Zwecken auszuwerten und zu verwenden, sie zu veröffentlichen oder öffentlich zugänglich zu machen oder sie in sonstiger Weise kommerziell zu verwerten. Die Mieterin ist berechtigt, die Gerätedaten auch in einem anderen Format abzuspeichern und zu nutzen oder sie in ein anderes Format zu übertragen, wenn dadurch die inhaltliche Richtigkeit der Gerätedaten nicht verfälscht wird.

§ 26 Anlagen zum Mietvertrag

Bei einem Widerspruch zwischen den Regelungen dieses Mietvertrages und den Anlagen gehen die Regelungen dieses Mietvertrages vor. Die folgenden Anlagen sind diesem Mietvertrag beigelegt und daher wesentlicher Bestandteil des Mietverhältnisses:

Anlage VM	–	Vollmacht Vermieterin
Anlage 0.1	–	Lageplan Grundstück
Anlage 0.2	–	künftiger Grundstückszuschnitt
Anlage 1.1	–	Grundriss Mietobjekt (nebst Lageplan MFG-1a – 1d/MFG-2 Flächen)
Anlage 1.3(a)	–	DIN 277 (Stand: 08/2021)
Anlage 1.3(b)	–	BGF-Mietflächenberechnung nebst MFG-1 Flächenanteil der Exklusivfläche
Anlage 1.3(c)	–	gif-Mietflächenberechnung nach MFG-1 und MFG-2
Anlage 1.3(d)	–	gif (Stand: Juni 2017)
Anlage 1.5(a)	–	Baubeschreibung
Anlage 1.5(b)	–	vorläufiger Raum- und Belegungsplan (Phantomplanung)
Anlage 1.6.1(a)	–	Muster Projektänderungsantrag
Anlage 1.6.1(b)	–	Unveränderliche Bereiche
Anlage 1.7.1	–	Achsendarstellung und Ausbauraster
Anlage 1.8	–	Flächen Wahlperiodenwechsel (variable Bereiche)
Anlage 6.1	–	§ 2 Betriebskostenverordnung
Anlage 9.3	–	Begriffsbestimmungen Erhaltungslast
Anlage 18	–	Mieterdienstbarkeit
Anlage 22.1	–	Green Lease Regelungen
Anlage 25.2	–	Entwurf für einen Vertrag zur Auftragsverarbeitung
		++++Unterschriftenzeile folgt++++

Hausung, den 18.07.2023

Hausung, den 18.4.2023

Unterschrift der Vermieterin:

[Redacted Signature]

Unterschrift der Mieterin:

Carola Veit

(Bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

Hausung, den 18.04.23

Hausung, den 18.04.2023

Unterschrift der Vermieterin:

[Redacted Signature]

Unterschrift der Mieterin:

Johannes Düwel

VOLLMACHT

Art-Invest Hotel-MTC-FBHH GmbH & Co. KG (AG Köln, HRA 33004)
Am Kabellager 11-13, 51063 Köln,

vertreten durch die Komplementärin Art-Invest Hotel-MTC Verwaltungs GmbH (AG Köln, HRB 84667)

c/o Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Am Kabellager 11-13, 51063 Köln

(Vollmachtgeberin)

ist Eigentümerin des Grundbesitzes mit postalischer Anschrift Alter Wall 38 in Hamburg und erteilt hiermit mit gemeinschaftlicher Vertretungsbefugnis (zu zweit handelnd)

Vollmacht

an

1. [REDACTED]
geschäftsansässig Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG,
Niederlassung Hamburg, Alter Wall 12, 20457 Hamburg

zusammen handelnd mit

2. einer der nachfolgend genannten Personen:

- [REDACTED]
geschäftsansässig Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Am Kabellager 11-13,
51063 Köln

oder

- [REDACTED]
geschäftsansässig Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Am Kabellager 11-13,
51063 Köln

oder

- [REDACTED]
geschäftsansässig Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Am Kabellager 11-13,
51063 Köln

oder

- [REDACTED]
geschäftsansässig Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Am Kabellager 11-13,
51063 Köln

zur Verhandlung, Änderung und Unterzeichnung von Geschäftsraummietverträgen sowie etwaigen Nachträgen mit dem nachfolgenden Mieter

- **Freie und Hansestadt Hamburg,**
Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg,
Rathausmarkt 1, 20095 Hamburg.

Diese Vollmacht kann ohne Angaben von Gründen jederzeit von der Vollmachtgeberin für ungültig erklärt werden. Sie ist dann umgehend zurückzusenden.

Köln, den 16.03.2023

ITC-FBHH GmbH & Co. KG

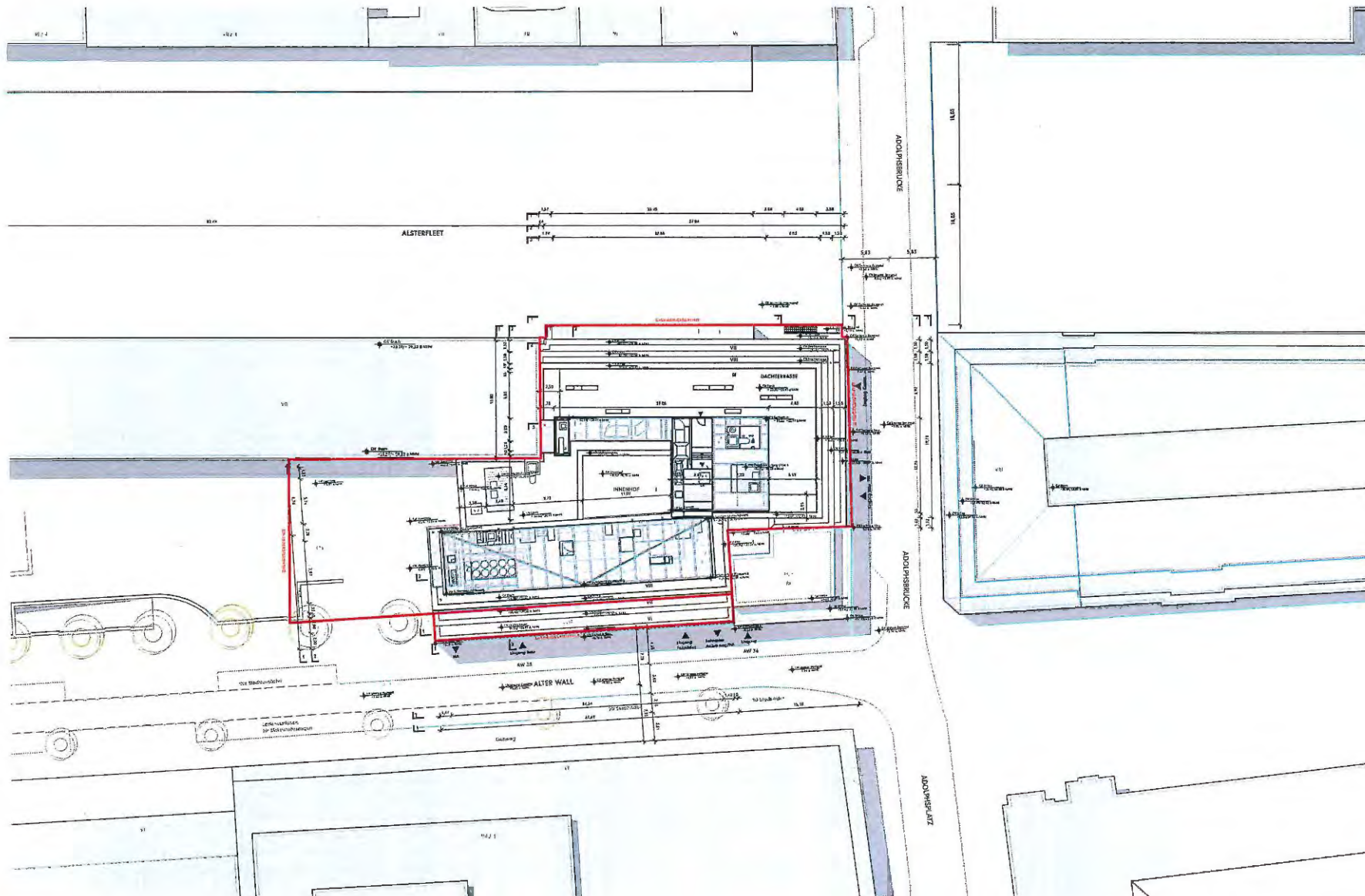
Komplementärin Art-Invest Hotel-MTC Verwaltungs GmbH

treten durch den gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer

und ihren

000041_M

LAGEPLAN Grundstück




Grundstück

Anlage 0.1 - Lageplan

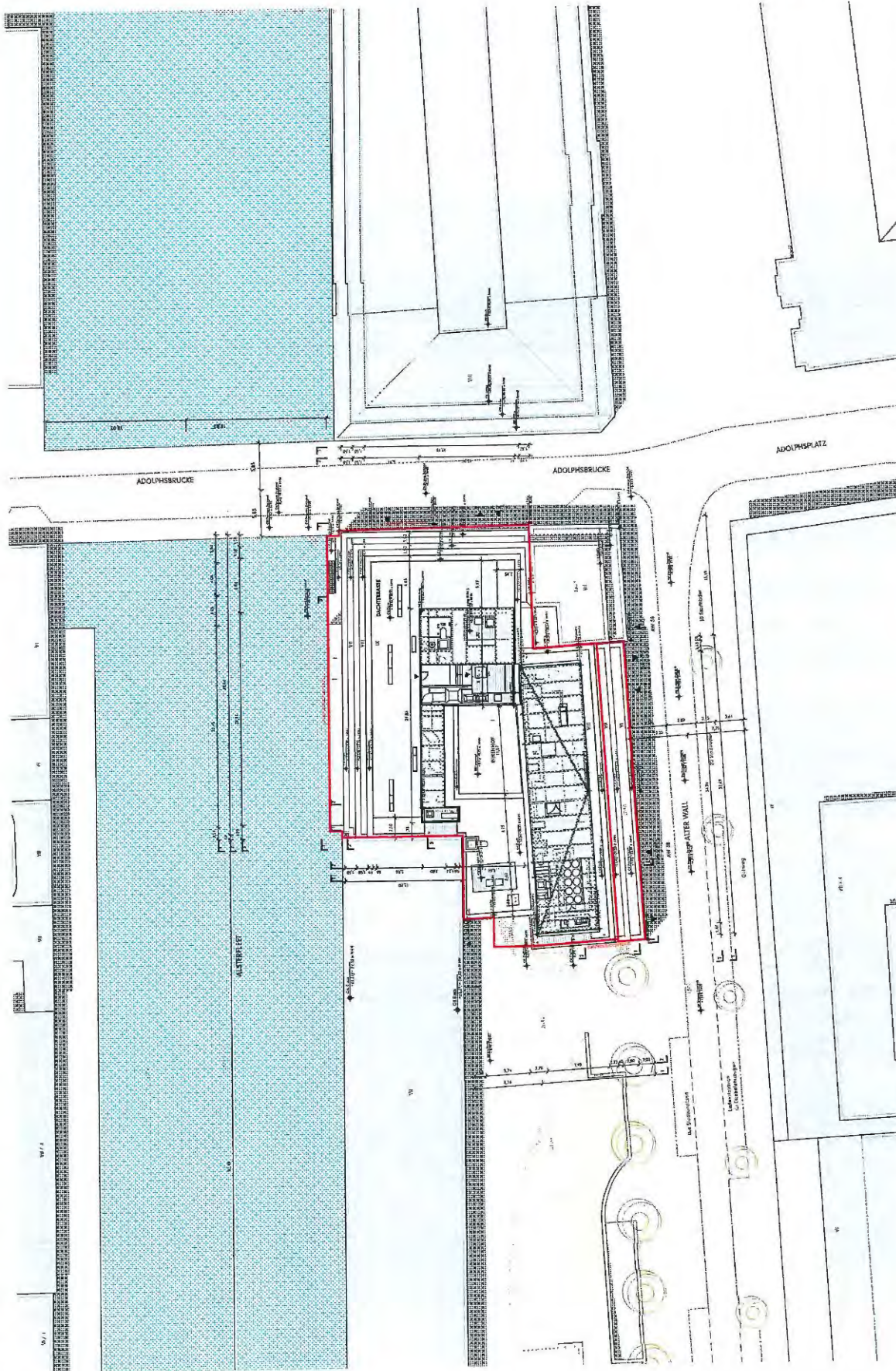
ARCHITECT
K+H
KUNDT + HERBERT GMBH
Bismarckstraße 56 | 1. + 49 40 - 420 138 55
22557 Hamburg | 4. + 49 40 - 420 138 56
info@k+h-architect.de | www.k+h-architect.de

PROJECT NUMBER 1532	PROJECT AWH Alter Wall 38-40 Bauteil E	TITLE Lageplan	PLAN NUMBER 0.1	INDEX VORABZUG	GROUNDLINE 1532-GG-A-S-GR Bauteil E_230215
AUFTRAGGEBER Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)	ANLAGE Anlagen Mietvertrag				

MASSSTAB 1:500	DATE 16.02.23	FORMAT A3	DISC dn
-------------------	------------------	--------------	------------

0000421

LAGEPLAN künftiger Grundstückszuschnitt



**künftiger
Grundstücks-
zuschnitt**

K+H
KUNST + HERBERT GIEßER
Architekten
10465 Berlin
Tel. 030 420 123 15
Fax 030 420 123 16
www.kh-architects.de

Anlage 0.2 - Lageplan

MASSSTAB	DATUM	FORMAT	QUELLE
1:500	16.02.23	A3	dn

VORABZUG

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

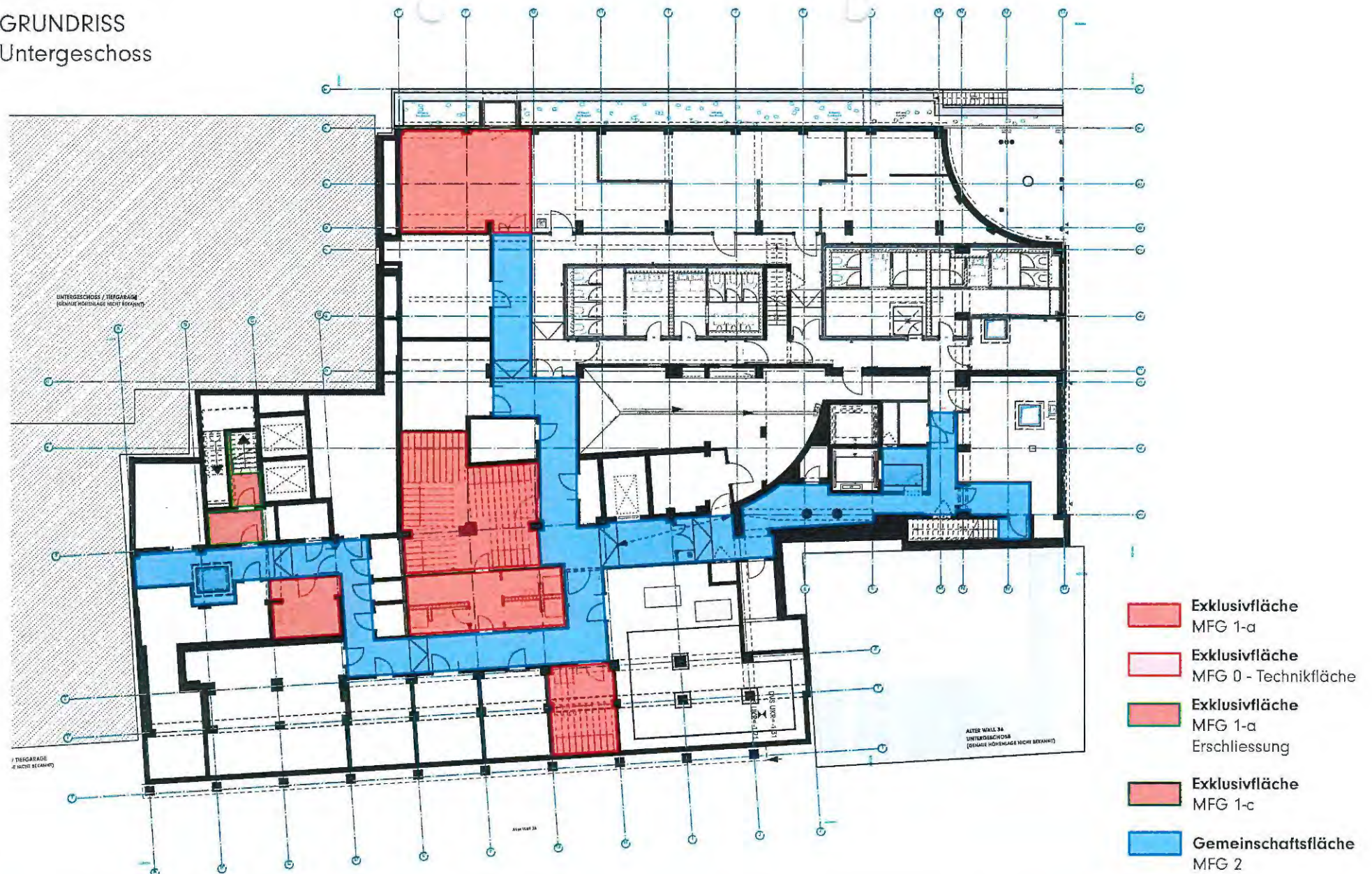
BLATT
0.2

TITEL
Lageplan
ANLAGE
Anlagen Mietvertrag

PROJEKT FÜR
1532
AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E
AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

000043

GRUNDRISS
Untergeschoss



PROJEKT NUMMER	PROJEKT
1532	AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E
AUFTRAGGEBER	
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)	
1532-G 04-A-08 Bauteil E, Anlage 1/11 max	

TITEL	Grundriss UG
OBJEKT	Anlagen Mietvertrag

PLAZINUMMER	1.1_-01
-------------	---------

	000000 B
--	-------------

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSLAB
1:200

DATUM	03.04.23
-------	----------

FORMAT
A3

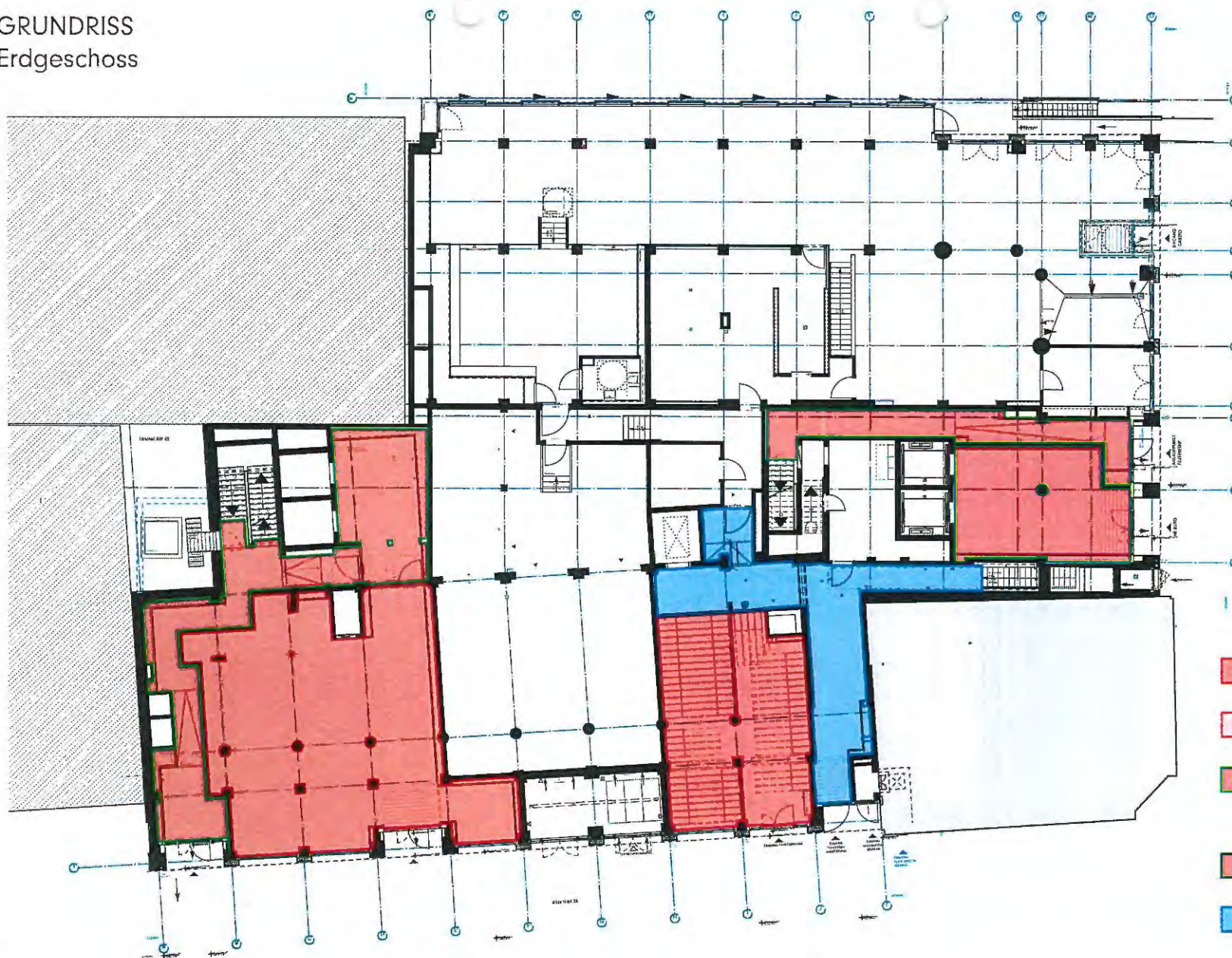
6E7	dn
-----	----

Anlage 1.1 - Grundriss Untergeschoss

K+H
KUNST + ARCHITECTUR GMBH

Susanstraße 25 T +49 40 - 429 130 35
20357 Hamburg F +49 40 - 429 132 36
post@kunsthaibatt.de www.kunsthaibatt.de

GRUNDRISS Erdgeschoss



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

000045

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_Anlagen MWine

TITEL
Grundriss EG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.1_00

PROJEKT
B

VORABZUG

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

Anlage 1.1 - Grundriss Erdgeschoss

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

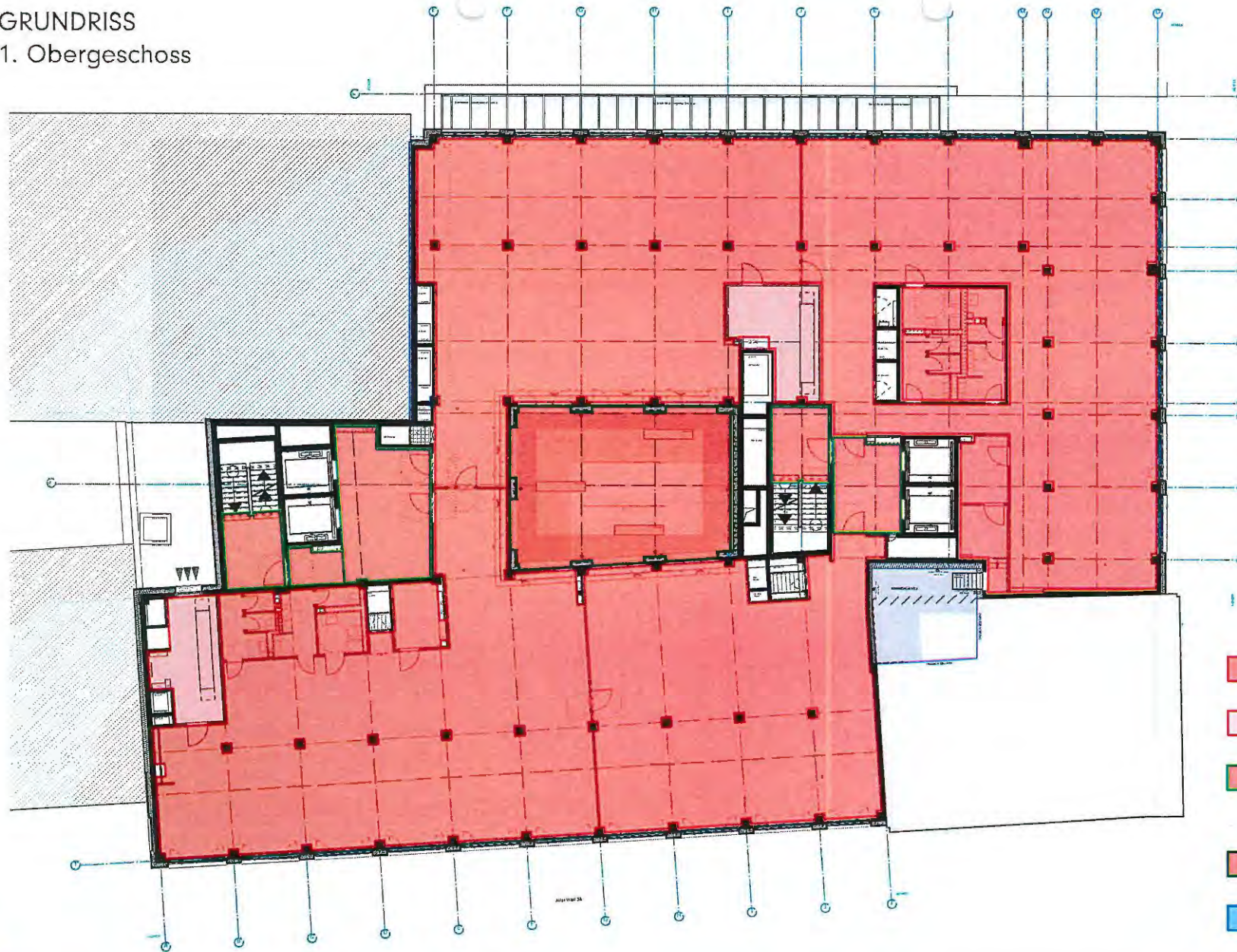
FOLIE
A3

DZ
dn

ARCHITECT
K+H
KUNST - HEDERFELD ARCHITECT

Seemannstraße 21 1 44 40 • 478 133 35
20357 Hamburg P 49 43 • 478 133 35
info@kunst-hederfeld.de www.kunst-hederfeld.de

GRUNDRISS 1. Obergeschoss



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

000046

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_Anlagen Mfgv

WZL
Grundriss 1.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.1_01

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

DZ
dn

VORABZUG

Anlage 1.1 - Grundriss 1. Obergeschoss

ARCHIVIER
K+H
KUNST + HERBERT
Siedlungsbau 26 T 49 40 - 429 130 25
10554 Hamburg F 49 40 - 429 130 25
proj@kunst-herbert.de www.kunst-herbert.de

GRUNDRISS 2. Obergeschoss



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_Anlagen Mietvertr

TITEL
Grundriss 2.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.1_02

BOCK
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

DZ
dn

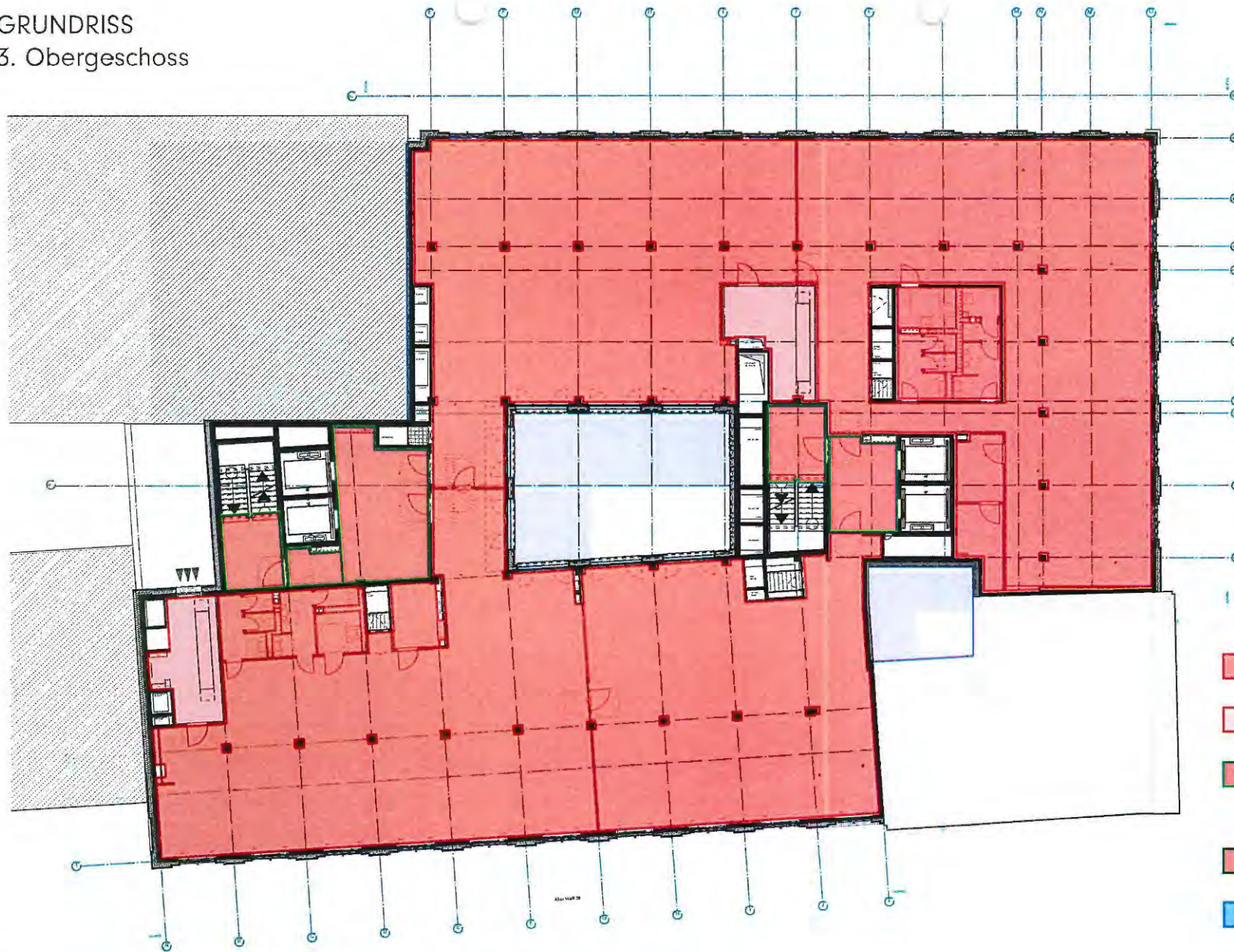
VORABZUG

Anlage 1.1 - Grundriss 2. Obergeschoss

ARCHITECT
K+H
KUNZE + HERBERT GMBH
Strobenstraße 74 T +49 40 - 427 133 35
20357 Hamburg F +49 40 - 427 133 36
info@kunze-herbert.de www.kunze-herbert.de

000047

GRUNDRISS 3. Obergeschoss



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

000048

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIEM)

1532-GG-A-GR Bauteil E Anlagen 3D View

BIB
Grundriss 3.OG

INHAUT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.1_03

PROJEKT
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

GTZ
dn

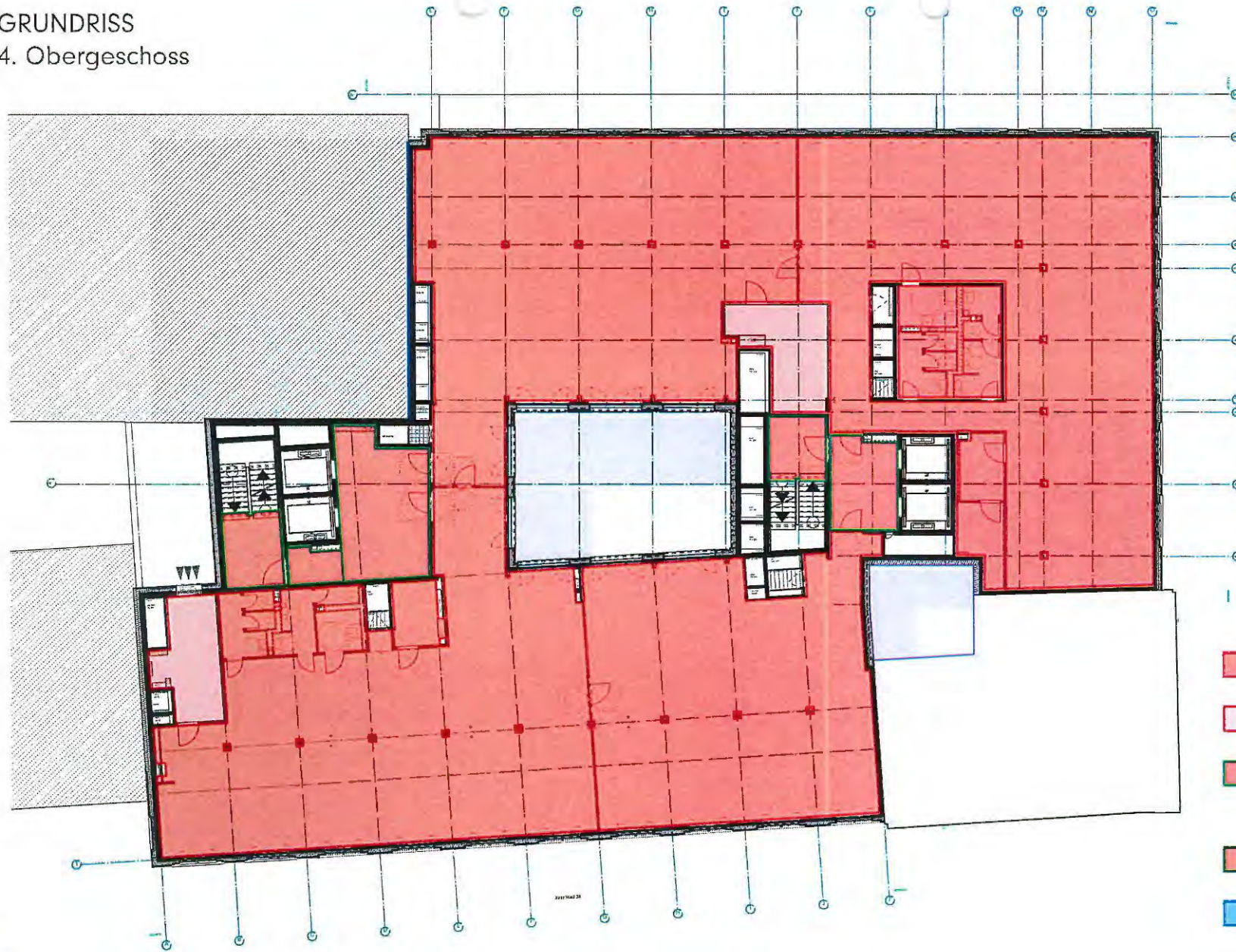
VORABZUG

Anlage 1.1 - Grundriss 3. Obergeschoss

ARCHITECT
K+H
KUNST + HERBERT GMBH

Schwanenstraße 35 1 - 49 42 - 429 120 05
20357 Hamburg F +49 42 - 429 120 35
gk@kunst-herbert.de www.kunst-herbert.de

GRUNDRISS 4. Obergeschoss



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

0000491

PROJECT NUMBER: 1532
PROJECT: AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E
CLIENT: Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)
1532-GG-4-GR Bauteil E_Anlagen M/V

TITLE: Grundriss 4.OG
NOI: Anlagen Mietvertrag

PLANNING: 1.1_04

NOI: B

GRUNDLAGE: 1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

SCALE: 1:200

DATE: 03.04.23

FORMAT: A3

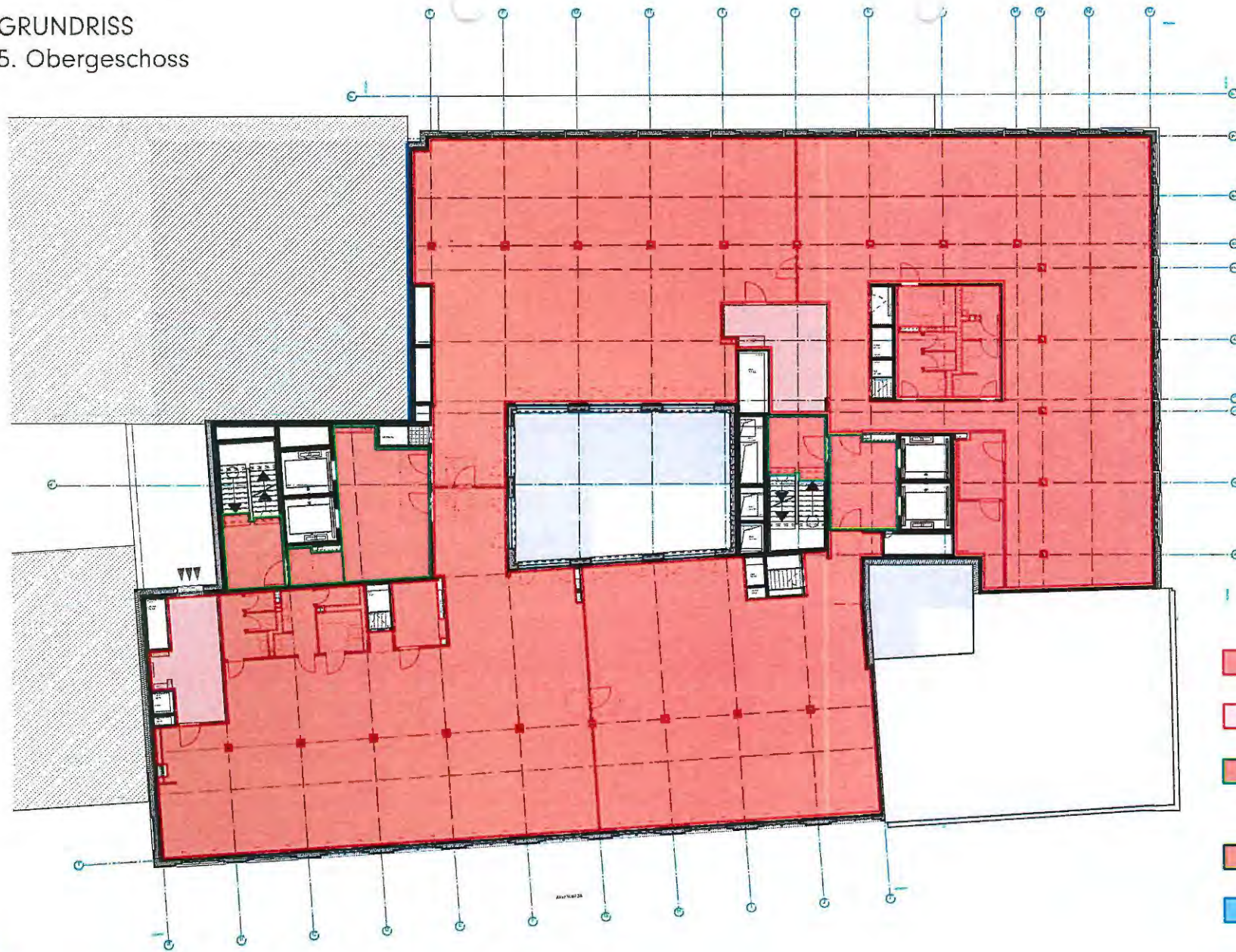
DWG: dn

VORABZUG

Anlage 1.1 - Grundriss 4. Obergeschoss

ARCHITECT: K+H M
KUNZ + HEDIGT GMBH
Sachsenstraße 74 1 49 43-439 139 25
10557 Hamburg 2 49 43-439 139 24
info@kunz-hedigt.de www.kunz-hedigt.de

GRUNDRISS 5. Obergeschoss



000059
AWH

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E

VERTRAGSGESTÄTTIGT
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-S-GR Bauteil E_Anlagen MIV von

TITEL
Grundriss 5.OG

VERMETER
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.1_05

WISSE
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-S-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

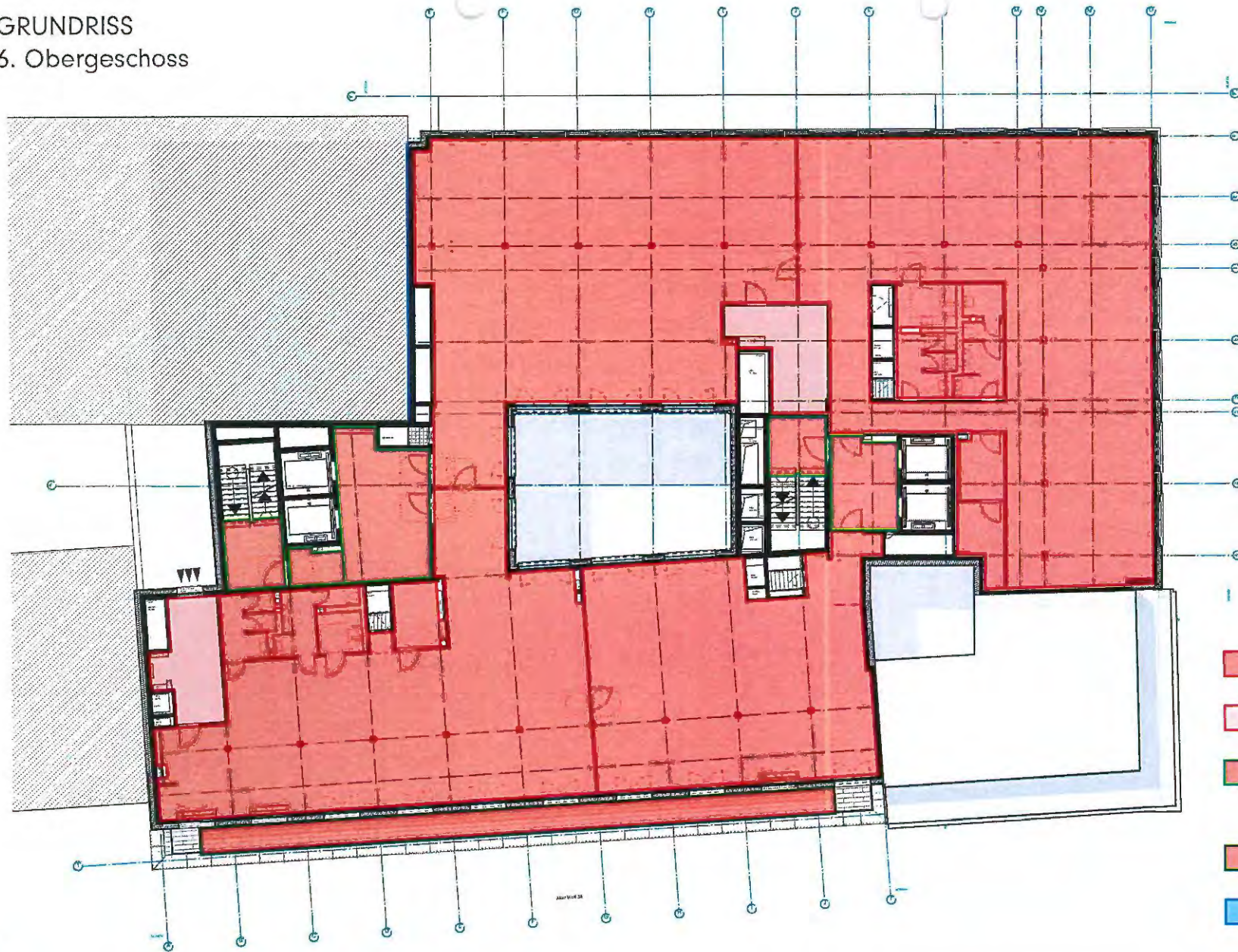
DZ
dn

VORABZUG

Anlage 1.1 - Grundriss 5. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNY & HERBERT GMBH
Sachsenstraße 21 7 149 45-429 133 35
20357 Hamburg F +49 45-429 133 34
info@kunyh.de www.kunyh.de

GRUNDRISS 6. Obergeschoss



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

000051

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGSBEREITER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E, Anlage 1.1

TITEL
Grundriss 6.OG

INHAUT
Anlagen Mietvertrag

PLANUNGSRANG
1.1_06

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

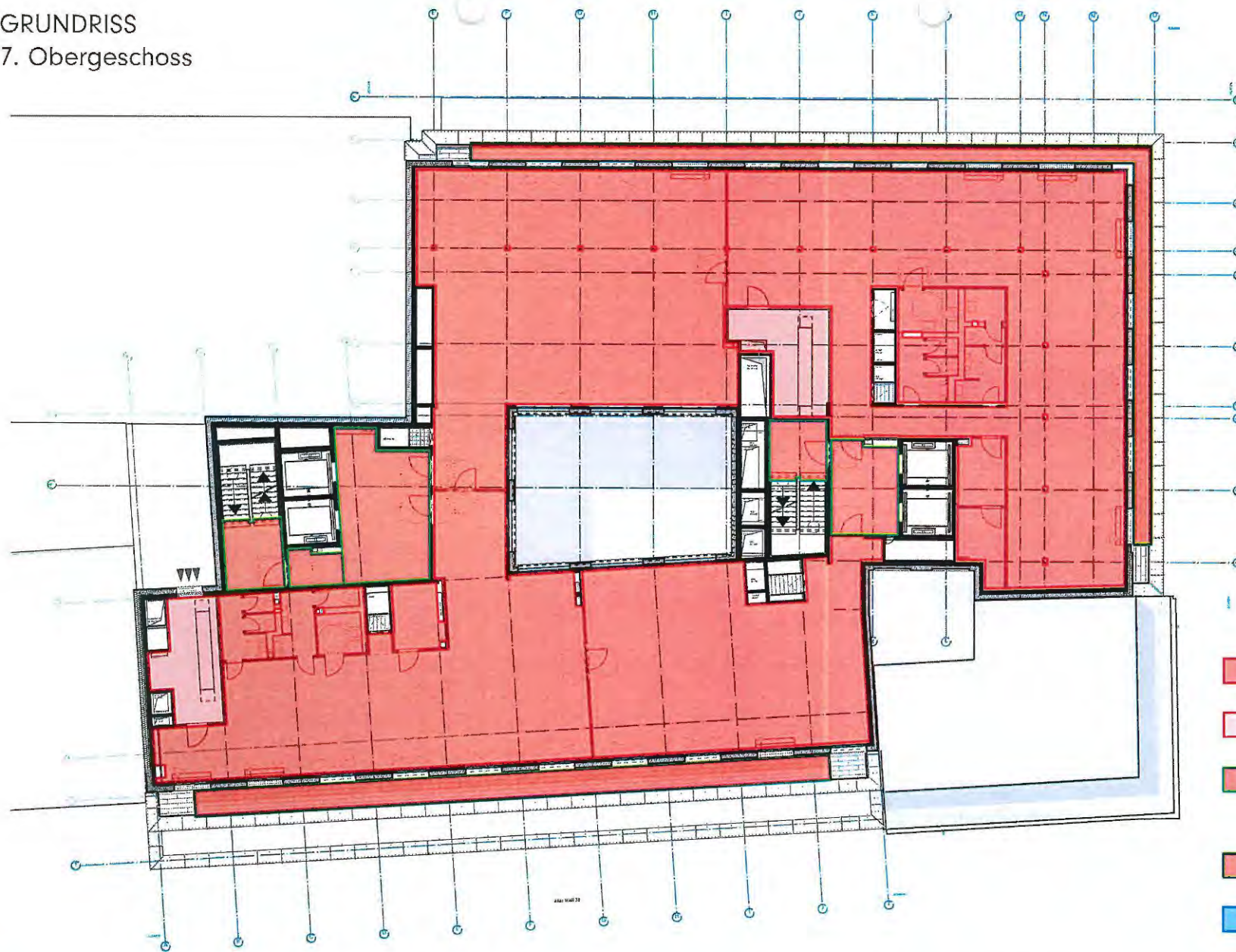
ZEICHNER
dn

VORABZUG

Anlage 1.1 - Grundriss 6. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNDT + HERBERT GMBH
Sachsenstraße 26 T +49 43 429 129 33
20072 Hamburg F +49 43 429 129 34
info@kunt-herbert.de www.kunt-herbert.de

GRUNDRISS 7. Obergeschoss



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E Anlagen M/Vue

TITEL
Grundriss 7.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.1_07

NOCH
B

GRUNDLAGEN
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

OFZ
dn

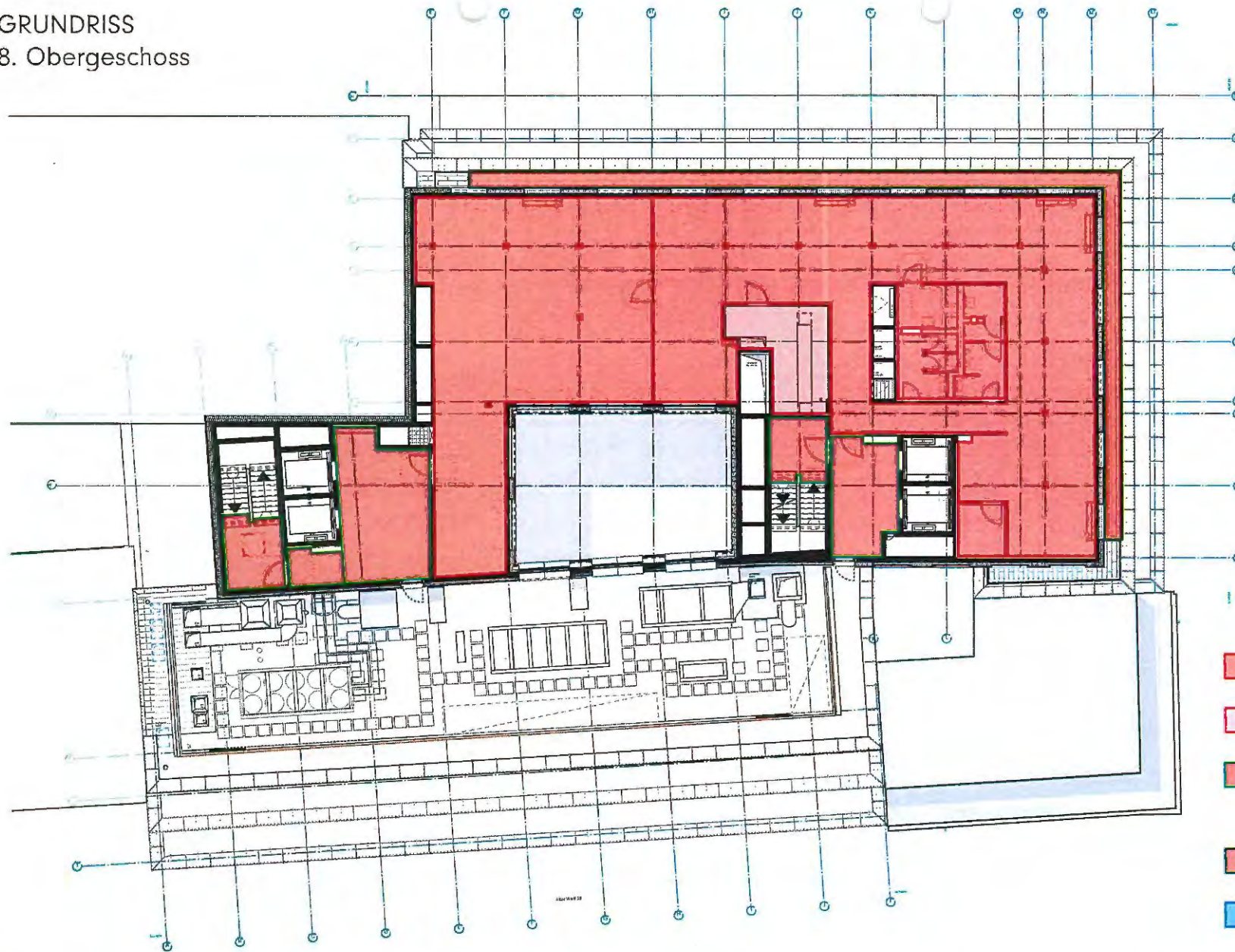
VORABZUG

Anlage 1.1 - Grundriss 7. Obergeschoss

ARCHITECT
K+H
KUNST + HERBERT
Spermannstraße 26 1. +49 40 - 428 128 33
20257 Hamburg F. +49 40 - 428 128 33
info@kunst-herbert.de www.kunst-herbert.de

000052m

GRUNDRISS 8. Obergeschoss



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

000053

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_Anlagen MKVnw

TEIL
Grundriss 8.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.1_08

BODY
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

DEZ
dn

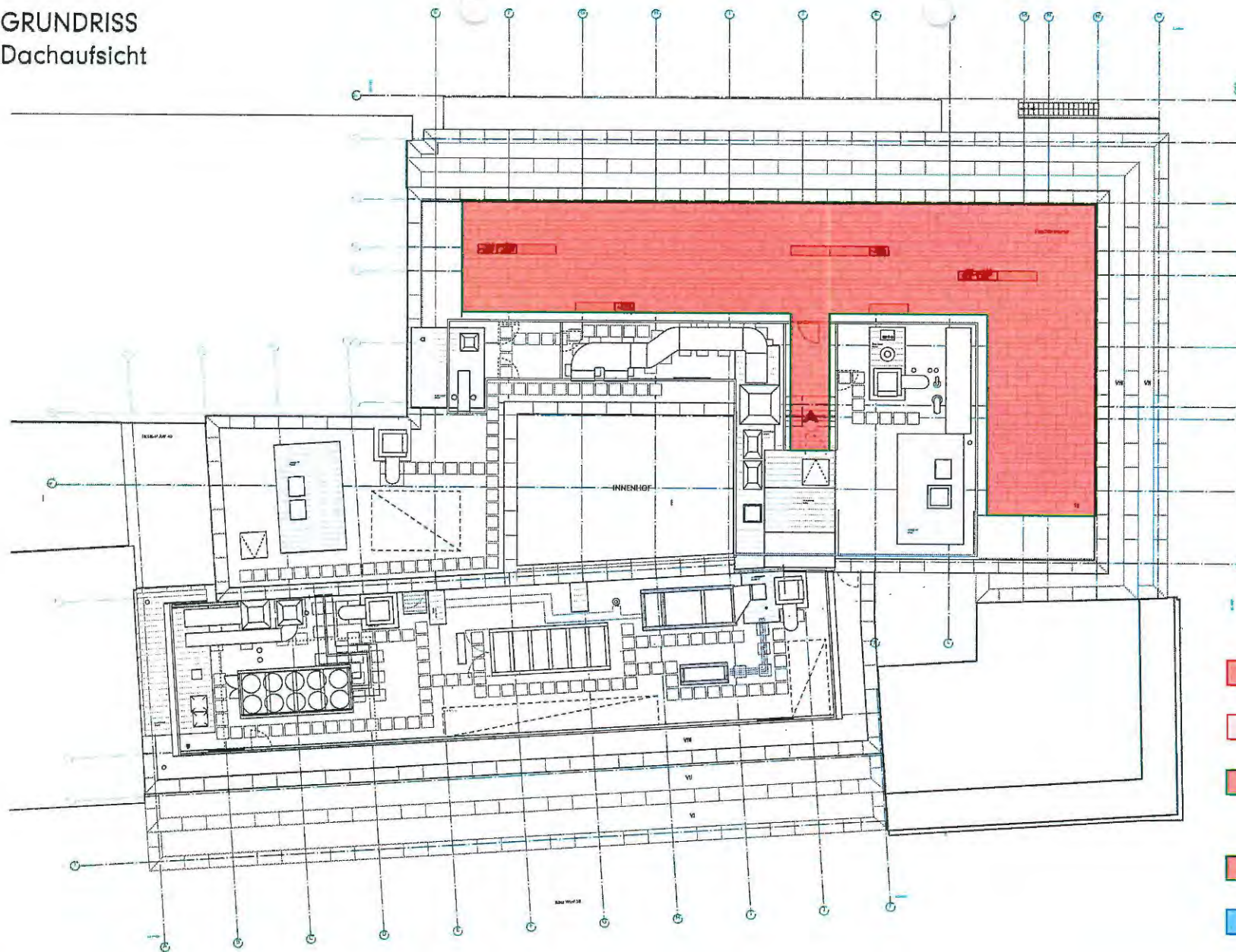
VORABZUG

Anlage 1.1 - Grundriss 8. Obergeschoss

ARCHITECT
K+H
KUNST + MEDERER ARCH

Strohmarsstraße 26 F + M + K + S + 29 139 35
20537 Hamburg P + M + K + S + 29 139 36
post@kunstmedererarch.de www.kunstmedererarch.de

GRUNDRISS Dachaufsicht



- Exklusivfläche**
MFG 1-a
- Exklusivfläche**
MFG 0 - Technikfläche
- Exklusivfläche**
MFG 1-a
Erschliessung
- Exklusivfläche**
MFG 1-c
- Gemeinschaftsfläche**
MFG 2

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532 GR-AS-99 Bauteil E Anlagen Mietvertrag

TITEL
Grundriss DA

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANZEICHEN
1.1_09

INDEX
B

VORABZUG

GRUNDKASSE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MAßSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

DRUCK
dn

Anlage 1.1 - Grundriss Dachaufsicht

ARCHITEKT
K+H
KUNST + HOBERG GRAB
Schumannstraße 20 5. OG 10115 101 101 101
10115 Hamburg T +49 40 - 404 101 101
www.kunst-hoberg-grab.de email: info@kunst-hoberg-grab.de

000054

DIN 277

DIN

ICS 91.040.01

Ersatz für
DIN 277-1:2016-01**Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau**

Areas and volumes in building construction

Aires et volumes dans la construction de bâtiments

Gesamtumfang 14 Seiten

DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau)



3278234
000055

Inhalt

	Seite
Vorwort	3
1 Anwendungsbereich	4
2 Normative Verweisungen	4
3 Begriffe	4
4 Gliederung der Grundflächen des Bauwerks	6
4.1 Grundsatz und Gliederungstiefe	6
4.2 Untergliederung der Nutzungsfläche (NUF)	6
4.3 Weitere Untergliederung der Grundflächen	7
4.4 Weitere Untergliederung der Nutzungsfläche 7 Sonstige Nutzungen (NUF 7)	7
4.5 Weitere Untergliederung der Konstruktions-Grundfläche (KGF)	7
4.6 Weitere Teilflächen der Brutto-Grundfläche (BGF)	8
4.7 Zuordnung von Grundflächen des Bauwerks	8
4.7.1 Generelle Zuordnung von Grundflächen	8
4.7.2 Wechselnde Nutzung von Grundflächen	8
4.7.3 Von der Raumnutzung abweichende Nutzung von Teilflächen	8
4.7.4 Bewegungsflächen innerhalb von Räumen	8
4.7.5 Verkehrsflächen in Garagen	8
4.7.6 Zum Betrieb technischer Anlagen erforderliche Ergänzungsflächen	8
4.7.7 Technische Anlagen zum Betrieb nutzungsspezifischer Einrichtungen	9
4.7.8 Technische Anlagen zur Versorgung oder Entsorgung anderer Bauwerke	9
5 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten allgemein	9
5.1 Genauigkeit der Ermittlung	9
5.2 Ermittlung bei mehreren Bauwerken oder Bauabschnitten	9
5.3 Getrennte Ermittlung nach Geschossebenen und Geschosshöhen	9
5.4 Getrennte Ermittlung entsprechend dem Ausbaustand	9
5.5 Messverfahren	9
5.6 Messeinheiten	9
5.7 Getrennte Ermittlung entsprechend der Raumumschließung	9
5.7.1 Regelfall der Raumumschließung (R)	10
5.7.2 Sonderfall der Raumumschließung (S)	10
6 Ermittlung von Grundflächen des Bauwerks	10
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	10
6.2 Netto-Raumfläche (NRF)	11
6.3 Konstruktions-Grundfläche (KGF)	11
7 Ermittlung von Rauminhalten des Bauwerks	12
7.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)	12
7.2 Netto-Rauminhalt (NRI)	13
7.3 Konstruktions-Rauminhalt (KRI)	13
8 Ermittlung von Grundflächen des Grundstücks	13
8.1 Grundstücksfläche (GF)	13
8.2 Bebaute Fläche (BF)	14
8.3 Unbebaute Fläche (UF)	14
8.4 Außenanlagenfläche (AF)	14

Tabellen

Tabelle 1 — Gliederung der Grundflächen des Bauwerks	6
Tabelle 2 — Gliederung der Nutzungsfläche (NUF)	6

Vorwort

Dieses Dokument wurde vom Arbeitsausschuss NA 005-01-04 AA „Flächen- und Raumberechnungen“ im DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau) erarbeitet.

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass einige Elemente dieses Dokuments Patentrechte berühren können. DIN und DKE sind nicht dafür verantwortlich, einige oder alle diesbezüglichen Patentrechte zu identifizieren.

Aktuelle Informationen zu diesem Dokument können über die Internetseiten von DIN (www.din.de) durch eine Suche nach der Dokumentennummer aufgerufen werden.

Änderungen

Gegenüber DIN 277-1:2016-01 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- a) der Titel der Norm geändert, da die Norm ausschließlich für den Hochbau gelten soll und weitere Normenteile für andere Bereiche des Bauwesens in DIN 277 nicht geregelt werden sollen;
- b) die Begriffe überarbeitet und ergänzt;
- c) die Zuordnung von Grundflächen des Bauwerks präzisiert;
- d) die Zuordnung von Räumen, deren Zweckbestimmung noch nicht festgelegt ist, aufgenommen;
- e) die Regelungen über die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten des Bauwerks überarbeitet und mit dem Ziel einer sicheren und einheitlichen Anwendung ergänzt;
- f) die Norm redaktionell überarbeitet.

Frühere Ausgaben

DIN 277: 1934-08, 1936-01, 1940x-10, 1950x-11
 DIN 277-1: 1973-05, 1987-06, 2005-02, 2016-01
 DIN 277-2: 1981-03, 1987-06, 2005-02

1 Anwendungsbereich

Dieses Dokument gilt für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau während der Planung, der Bauausführung und der Nutzung von Bauwerken. Es erstreckt sich auf die Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken sowie auf die Grundflächen des Grundstücks.

Dieses Dokument legt Begriffe, Definitionen, Begriffsinhalte und Regeln für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten fest. Es schafft damit Grundlagen für einen Vergleich von Bauwerken und Grundstücken sowie für die Ermittlung der Kosten nach DIN 276 und der Nutzungskosten nach DIN 18960.

Die nach diesem Dokument ermittelten Flächen und Rauminhalte können auch für andere Zwecke (z. B. die Festlegung der Wohnfläche oder der Mietfläche) verwendet und den dafür erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt werden. Eine Bewertung der Flächen und Rauminhalte im Sinne der entsprechenden Vorschriften nimmt dieses Dokument jedoch nicht vor.

Für die Flächenbemessung im Facility Management gilt DIN EN 15221-6.

2 Normative Verweisungen

Die folgenden Dokumente werden im Text in solcher Weise in Bezug genommen, dass einige Teile davon oder ihr gesamter Inhalt Anforderungen des vorliegenden Dokuments darstellen. Bei datierten Verweisungen gilt nur die in Bezug genommene Ausgabe. Bei undatierten Verweisungen gilt die letzte Ausgabe des in Bezug genommenen Dokuments (einschließlich aller Änderungen).

DIN 276, *Kosten im Bauwesen*

DIN 18960, *Nutzungskosten im Hochbau*

DIN EN 15221-6:2011-12, *Facility Management — Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management; Deutsche Fassung EN 15221-6:2011*

3 Begriffe

Für die Anwendung dieses Dokuments gelten die folgenden Begriffe.

ISO und IEC stellen terminologische Datenbanken für die Verwendung in der Normung unter den folgenden Adressen bereit:

— ISO Online Browsing Platform: verfügbar unter <https://www.iso.org/obp>

— IEC Electropedia: verfügbar unter <http://www.electropedia.org/>

3.1

Geschoss

Gesamtheit aller Grundflächen, die auf einer Zugangsebene liegen und horizontal verbunden sind und die aufgrund ihrer Beschaffenheit für die Nutzung eines Bauwerks geeignet sind

3.2

Brutto-Grundfläche

BGF

Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse oder eines Teilbereichs des Bauwerks, die sich in Netto-Raumfläche (NRF) und Konstruktions-Grundfläche (KGF) gliedert

3.3

Netto-Raumfläche

NRF

Anteil der Brutto-Grundfläche (BGF), der sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF) gliedert

3.4

Konstruktions-Grundfläche

KGF

Anteil der Brutto-Grundfläche (BGF), der die Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks umfasst

3.5

Nutzungsfläche

NUF

Anteil der Netto-Raumfläche (NRF), der den Zweckbestimmungen des Bauwerks dient

3.6

Technikfläche

TF

Anteil der Netto-Raumfläche (NRF) für die technischen Anlagen zur Versorgung und Entsorgung des Bauwerks

3.7

Verkehrsfläche

VF

Anteil der Netto-Raumfläche (NRF) für die horizontale und vertikale Verkehrserschließung des Bauwerks

3.8

Brutto-Rauminhalt

BRI

Gesamtheit der Rauminhalte eines Bauwerks oder eines Geschosses, das sich in Netto-Rauminhalt (NRI) und Konstruktions-Rauminhalt (KRI) gliedert

3.9

Netto-Rauminhalt

NRI

Anteil des Brutto-Rauminhalts (BRI), der das Volumen über der Netto-Raumfläche (NRF) umfasst

3.10

Konstruktions-Rauminhalt

KRI

Anteil des Brutto-Rauminhalts (BRI), der das Volumen der Baukonstruktionen des Bauwerks umfasst

3.11

Grundstücksfläche

GF

Gesamtheit der Grundflächen eines Grundstücks, die sich in Bebaute Fläche (BF) und Unbebaute Fläche (UF) gliedert

3.12

Bebaute Fläche

BF

Anteil der Grundstücksfläche (GF), der durch ein Bauwerk oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut ist

3.13**Unbebaute Fläche****UF**

Anteil der Grundstücksfläche (GF), der nicht durch ein Bauwerk oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut ist

3.14**Außenanlagenfläche****AF**

Anteil der Grundstücksfläche (GF), der sich außerhalb eines Bauwerks bzw. bei unterbauter Grundstücksfläche über einem Bauwerk befindet

4 Gliederung der Grundflächen des Bauwerks**4.1 Grundsatz und Gliederungstiefe**

Die nach diesem Dokument ermittelten Grundflächen des Bauwerks sind entsprechend ihrer Art und Nutzung nach Tabelle 1 zu gliedern.

Tabelle 1 — Gliederung der Grundflächen des Bauwerks

Brutto-Grundfläche (BGF)			
Netto-Raumfläche (NRF)			Konstruktions- Grundfläche (KGF)
Nutzungsfläche (NUF)	Technikfläche (TF)	Verkehrsfläche (VF)	

4.2 Untergliederung der Nutzungsfläche (NUF)

Bei Bedarf kann die Nutzungsfläche (NUF) nach Tabelle 2 weiter untergliedert werden.

Tabelle 2 — Gliederung der Nutzungsfläche (NUF)

Nutzungsfläche (NUF)	Beispiele und Anmerkungen
1 Wohnen und Aufenthalt (NUF 1)	Wohnräume, Schlafräume, Beherbergungsräume, Küchen in Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume, Bereitschaftsräume, Pausenräume, Teeküchen, Ruheräume, Warteräume, Speiseräume, Hafräume
2 Büroarbeit (NUF 2)	Büroräume, Großraumbüros, Besprechungsräume, Konstruktionsräume, Zeichenräume, Schalterräume, Aufsichtsräume, Bürogeräte Räume
3 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Forschung und Entwicklung (NUF 3)	Werkhallen, Werkstätten, Labors (technologische, physikalische, elektrotechnische, chemische, biologische usw.), Räume für Tierhaltung, Räume für Pflanzenzucht, gewerbliche Küchen (einschließlich Aus- und Rückgaben), Sonderarbeitsräume (für Hauswirtschaft, Wäschepflege usw.)
4 Lagern, Verteilen und Verkaufen (NUF 4)	Lager- und Vorratsräume, Lagerhallen, Tresorräume, Siloräume, Archive, Sammlungsräume, Registraturen, Kühlräume, Annahme- und Ausgaberräume, Packräume, Versandräume, Verkaufsräume, Messerräume

Tabelle 2 (fortgesetzt)

Nutzungsfläche (NUF)	Beispiele und Anmerkungen
5 Bildung, Unterricht und Kultur (NUF 5)	Unterrichts- und Übungsräume, Hörsäle, Seminarräume, Werkräume, Praktikumsräume, Bibliotheksräume, Leseräume, Sporträume, Gymnastikräume, Zuschauerräume (in Kinos, Theatern, Sporthallen usw.), Bühnenräume, Studioräume, Proberäume, Ausstellungsräume (in Museen, Galerien usw.), Sakralräume
6 Heilen und Pflegen (NUF 6)	Räume für allgemeine Untersuchung und Behandlung (für medizinische Erstversorgung, Beratung usw.), Räume für spezielle Untersuchung und Behandlung (für Endoskopie, Physiologie, Zahnmedizin usw.), Operationsräume, Entbindungsräume, Räume für Strahlendiagnostik und Strahlentherapie, Räume für Physiotherapie und Rehabilitation, Bettenräume, Intensivpflegeräume
7 Sonstige Nutzungen (NUF 7)	Abstellräume, Fahrradräume, Müllsammelräume, Fahrzeugabstellflächen (Garagen, Hallen, Schutzdächer), Fahrgastaufenthaltsflächen (Bahn- und Flugsteige usw.) technische Anlagen zum Betrieb nutzungsspezifischer Einrichtungen (EDV-Serverraum, Kompressor-Raum für die Druckluftanlage einer Werkstatt, Schalträume für medizinische Einrichtungen, Schaltwarten, Leitstellen usw.) technische Anlagen zur Versorgung und Entsorgung anderer Bauwerke (Kraftwerke, Gaswerke, Trafostationen, Klärwerke usw.), Schutzräume Sanitärräume (Toiletten einschließlich Vorräume, Waschräume, Duschräume, Saunaräume, Putzräume usw.), Umkleideräume (Schränkräume, Künstlergarderoben usw.), Reinigungsschleusen Räume, deren Zweckbestimmung noch nicht festgelegt ist

4.3 Weitere Untergliederung der Grundflächen

Im Ermessen und nach den Erfordernissen des Anwenders dieses Dokuments kann die Nutzungsfläche (NUF) über die zweite Gliederungsebene hinaus (z. B. anhand der Beispiele und Anmerkungen in Tabelle 2) untergliedert werden. Sinngemäß gilt dies für die Technikfläche (TF) und die Verkehrsfläche (VF).

4.4 Weitere Untergliederung der Nutzungsfläche 7 Sonstige Nutzungen (NUF 7)

Bei Bedarf kann die Teilfläche der Nutzungsfläche für Sanitärräume und Umkleideräume [siehe Tabelle 2, Zeile 7, *Sonstige Nutzungen (NUF 7)*] gesondert ausgewiesen werden. Diese Teilfläche entspricht der Sanitärfläche (SF) nach DIN EN 15221-6:2011-12.

4.5 Weitere Untergliederung der Konstruktions-Grundfläche (KGF)

Bei Bedarf kann die Konstruktions-Grundfläche (KGF) in folgende Teilflächen nach DIN EN 15221-6:2011-12, Abschnitt 5 untergliedert werden:

— Außenwand-Konstruktions-Grundfläche (AKG);

- Innenwand-Konstruktions-Grundfläche (IKG);
- Trennwand-Grundfläche (TGF).

4.6 Weitere Teilflächen der Brutto-Grundfläche (BGF)

Bei Bedarf können mit Hilfe der in 4.5 aufgeführten Teilflächen der Konstruktions-Grundfläche (KGF) weitere Teilflächen der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN EN 15221-6:2011-12, Abschnitt 5 gebildet werden:

- Innen-Grundfläche (IGF) aus der Differenz der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Außenwand-Konstruktions-Grundfläche (AKG);
- Netto-Grundfläche (NGF) aus der Differenz der Innen-Grundfläche (IGF) und der Innenwand-Konstruktions-Grundfläche (IKG);
- Netto-Raumfläche (NRF) aus der Differenz der Netto-Grundfläche (NGF) und der Trennwand-Grundfläche (TGF).

4.7 Zuordnung von Grundflächen des Bauwerks

4.7.1 Generelle Zuordnung von Grundflächen

Alle Grundflächen sind der Brutto-Grundfläche (BGF) zuzurechnen und einer Grundfläche nach Tabelle 1 zuzuordnen. Räume, deren Zweckbestimmung noch nicht festgelegt ist sind der NUF 7 nach Tabelle 2 zuzuordnen.

4.7.2 Wechselnde Nutzung von Grundflächen

Grundflächen, die wechselnd genutzt werden, sind der überwiegenden Nutzung nach Tabelle 1 oder Tabelle 2 zuzuordnen (z. B. Eingangshallen zur Verkehrsfläche trotz gleichzeitiger Nutzung für Information, Pausenaufenthalt, Ausstellung usw.).

4.7.3 Von der Raumnutzung abweichende Nutzung von Teilflächen

Werden Teilflächen innerhalb eines Raumes ständig für eine andere Nutzung als die des Raumes selbst genutzt (z. B. Garderoben, Informationsschalter oder Wartebereiche in Eingangshallen), sind diese Teilflächen der entsprechenden Nutzung nach Tabelle 1 oder Tabelle 2 zuzuordnen. Art, Umfang und ggf. Kennzeichnung der abgegrenzten Teilflächen sind in der Grundflächenermittlung anzugeben bzw. zu erläutern.

4.7.4 Bewegungsflächen innerhalb von Räumen

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen (z. B. zwischen den Einrichtungsgegenständen in Großraumbüros oder zwischen Maschinen in Werkhallen oder Besuchergänge in Ausstellungen) gehören nicht zur Verkehrsfläche (VF), sondern zur Nutzungsfläche (NUF).

4.7.5 Verkehrsflächen in Garagen

Rampen, Fahrhahnen und Rangierflächen zwischen den Stellplätzen in Garagen gehören nicht zur Nutzungsfläche (NUF), sondern zur Verkehrsfläche (VF).

4.7.6 Zum Betrieb technischer Anlagen erforderliche Ergänzungsflächen

Grundflächen, die als Ergänzungsflächen zum Betrieb technischer Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks unmittelbar erforderlich sind (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe, Löschwasser), gehören nicht zur Nutzungsfläche (NUF), sondern zur Technikfläche (TF).

4.7.7 Technische Anlagen zum Betrieb nutzungsspezifischer Einrichtungen

Grundflächen für technische Anlagen oder Einbauten, die der Steuerung oder dem Betrieb besonderer nutzungsspezifischer Geräte oder Anlagen dienen (z. B. EDV-Serverraum, Kompressor-Raum für die Druckluftanlage einer Werkstatt oder Schalträume für medizinische Einrichtungen), sind nicht der Technikfläche (TF) zuzuordnen, sondern der Nutzungsfläche (NUF) nach Tabelle 1 bzw. Tabelle 2, Zeile 7, Sonstige Nutzungen (NUF 7). Dies gilt auch für Ergänzungsflächen, die für den Betrieb nutzungsspezifischer Einrichtungen erforderlich sind (z. B. Lüftungsanlage für Serverraum, Absauganlage mit Spänelager für Holzwerkstatt).

4.7.8 Technische Anlagen zur Versorgung oder Entsorgung anderer Bauwerke

Ist die Zweckbestimmung eines Bauwerks die Unterbringung von technischen Anlagen für die Versorgung oder Entsorgung anderer Bauwerke (z. B. technische Anlagen für Abwasser, Wasser- und Gasanlagen, Wärmeversorgungsanlagen oder Starkstromanlagen), sind die dafür erforderlichen Grundflächen nicht der Technikfläche (TF) zuzuordnen, sondern der Nutzungsfläche (NUF) nach Tabelle 1 bzw. Tabelle 2, Zeile 7, Sonstige Nutzungen (NUF 7).

5 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten allgemein

5.1 Genauigkeit der Ermittlung

Grundflächen und Rauminhalte werden nach den Planmaßen (Soll-Maße) oder nach den tatsächlichen Abmessungen (Ist-Maße) ermittelt. Die Genauigkeit der Ermittlung richtet sich nach den Anforderungen des Projekts sowie nach dem Stand der Planung und den jeweiligen Planungsunterlagen. Die bei der Ermittlung angewendeten Messverfahren und die zugrundeliegenden Planungsunterlagen sind anzugeben.

5.2 Ermittlung bei mehreren Bauwerken oder Bauabschnitten

Besteht ein Bauprojekt aus mehreren Bauwerken oder Bauabschnitten (funktional, räumlich, konstruktiv, zeitlich oder wirtschaftlich), sind die Grundflächen und Rauminhalte für jedes Bauwerk und jeden Bauabschnitt getrennt zu ermitteln.

5.3 Getrennte Ermittlung nach Geschossebenen und Geschosshöhen

Grundflächen und Rauminhalte sind getrennt nach den Geschossebenen des Bauwerks und getrennt nach unterschiedlichen Höhen der Geschosse zu ermitteln. Dies gilt auch für Grundflächen unter oder über schräg verlaufenden Flächen.

5.4 Getrennte Ermittlung entsprechend dem Ausbaustand

Grundflächen und Rauminhalte, die ausbaufähig, jedoch noch nicht ausgebaut sind, sind getrennt zu ermitteln.

5.5 Messverfahren

Die Grundflächen von Räumen mit waagerechten Bodenflächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen zu ermitteln. Die Grundflächen von schräg verlaufenden Baukonstruktionen (z. B. Tribünen, Zuschauerräume, Treppen und Rampen) sind als Flächen ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln.

5.6 Messeinheiten

Grundflächen sind in Quadratmeter (m^2), Rauminhalte in Kubikmeter (m^3) anzugeben.

5.7 Getrennte Ermittlung entsprechend der Raumumschließung

Grundflächen und Rauminhalte sind entsprechend ihrer unterschiedlichen Raumumschließung nach den folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln.

5.7.1 Regelfall der Raumumschließung (R)

Den Regelfall der Raumumschließung (R) stellen Bereiche des Bauwerks dar, die Nutzungen der Netto-Raumfläche (NRF) nach Tabelle 1 aufweisen und die bei allen Begrenzungsflächen des Raums vollständig umschlossen sind. Dazu gehören nicht nur Innenräume, die von der Witterung geschützt sind, sondern auch solche allseitig umschlossenen Räume, die über Öffnungen mit dem Außenklima verbunden sind (z. B. über Rollgitter in Garagen).

5.7.2 Sonderfall der Raumumschließung (S)

Den Sonderfall der Raumumschließung (S) stellen Bereiche des Bauwerks dar, die Nutzungen der Netto-Raumfläche (NRF) nach Tabelle 1 aufweisen und mit dem Bauwerk konstruktiv fest verbunden sind, jedoch nicht bei allen Begrenzungsflächen des Raums vollständig umschlossen sind (z. B. Loggien, Balkone, Dachterrassen, unterbaute Eingangsbereiche und Höfe sowie Außentreppen).

6 Ermittlung von Grundflächen des Bauwerks

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseiten von Putzschichten, mehrschaligen Wandkonstruktionen) in Höhe der Oberkanten der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

Grundflächen, die durch Brüstungen und Geländer begrenzt werden (z. B. bei Balkonen und innenliegenden Lufträumen), sind bis zu den Außenkanten dieser Konstruktionen zu messen. Hier ist der am weitesten außenliegende Bestandteil der Brüstung oder des Geländers in Höhe der Oberkanten der Boden- bzw. Deckenbeläge maßgebend. Dies gilt auch für vorgesetzte Brüstungen oder Geländer.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) schließt die Grundflächen von Installations- und Aufzugsschächten in jedem Geschoss ein, durch das sie führen.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) sind auch Grundflächen zu berücksichtigen, deren Zweckbestimmung noch nicht festgelegt ist.

Sofern die Brutto-Grundfläche (BGF) nur für einen Teilbereich des Bauwerks ermittelt wird, ist bei den Wänden zwischen den Teilbereichen als äußeres Maß die Mitte der gemeinsamen Wand anzusetzen.

Nicht zur Brutto-Grundfläche (BGF) gehören:

- Flächen von außerhalb des Bauwerks befindlichen Baukonstruktionen (z. B. Terrassen, Treppen, Rampen, Höfe), die an das Bauwerk anschließen, aber nicht mit ihm konstruktiv fest verbunden sind;
- Lufträume (z. B. von Atrien und in Galeriegeschossen, Deckenöffnungen, Treppenaugen) mit einem lichten Querschnitt $> 1,0 \text{ m}^2$;
- Aufstellflächen und Zugangswege für technische Anlagen auf dem Bauwerk (z. B. Photovoltaikanlagen, Wärmetauscheraggregate, Lüftungsgeräte);
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z. B. fest installierte Dachleitern und Dachstege, Wartungsstege in Hohlräumen über abgehängten Decken, Flächen in Hohlräumen von Installationsdoppelböden, Kriechgänge);
- Flächen in Dachräumen, die keinen Zugang haben, nicht begehbar oder aus anderen Gründen nicht nutzbar sind;
- Flächen in Hohlräumen von Kaltdachkonstruktionen;

— Flächen in Lichtschächten, Luftschächten und Montageschächten, die außen am Bauwerk liegen.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) sind auch die Baukonstruktionen am Bauwerk (z. B. Terrassen, Treppen, Rampen, Höfe) zu berücksichtigen, die Nutzungen der Netto-Raumfläche (NRF) nach Tabelle 1 aufweisen und die unterbaut oder mit dem Bauwerk konstruktiv fest verbunden sind. Diese Grundflächen gehören zum Sonderfall der Raumumschließung (S) nach 5.7.2.

6.2 Netto-Raumfläche (NRF)

Für die Ermittlung der Netto-Raumfläche (NRF) sind die lichten Maße zwischen den Baukonstruktionen in Höhe der Oberkanten der Boden- bzw. Deckenbeläge anzusetzen.

Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß- und Sockelleisten, Schrammborde und Unterschneidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben unberücksichtigt.

Grundflächen, die durch Brüstungen oder Geländer begrenzt werden, sind bis zu den Innenkanten dieser Konstruktionen zu messen. Hier ist der am weitesten innenliegende Bestandteil der Brüstung oder des Geländers in Höhe der Oberkanten der Boden- bzw. Deckenbeläge maßgebend. Dies gilt auch für vorgesetzte Brüstungen oder Geländer.

Grundflächen von schräg verlaufenden Baukonstruktionen (z. B. Treppen, Rampen oder Tribünen) sind, soweit sie kein eigenes Geschoss darstellen und sich dort nicht mit anderen Grundflächen überschneiden, dem darüber liegenden Geschoss zuzuordnen.

Grundflächen unter der jeweils untersten Treppe oder Rampe werden demjenigen Geschoss zugerechnet, auf dem die Treppe oder die Rampe beginnt. Sie werden ihrer Nutzung entsprechend als Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) oder Verkehrsfläche (VF) ausgewiesen.

Die Netto-Raumfläche (NRF) schließt die Grundflächen von folgenden Elementen ein:

- Wandöffnungen und Wandnischen (z. B. Türen, Fenster, Durchgänge) mit einem lichten Querschnitt von $> 1,0 \text{ m}^2$;
- freiliegende und fest eingebaute technische Anlagen (z. B. Leitungen, Heizungs- und Klimageräte, Sanitär-objekte);
- Vormauerungen, Vorwandinstallationen und Bekleidungen, die nicht raumhoch sind;
- Grundflächen von Installations- und Aufzugsschächten mit einem lichten Querschnitt $> 1,0 \text{ m}^2$ in jedem Geschoss, durch das sie führen;
- baukonstruktive Einbauten (z. B. Einbaumöbel wie Gestühle, Podien, Regale, Schränke, Einbauküchen);
- bewegliche Raumteiler (z. B. Vorhänge, Faltwände).

6.3 Konstruktions-Grundfläche (KGF)

Für die Ermittlung der Konstruktions-Grundfläche (KGF) sind die Fertigmaße der Baukonstruktionen einschließlich der Bekleidungen in Höhe der Oberkanten der Boden- bzw. Deckenbeläge anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß- und Sockelleisten, Schrammborde und Unterschneidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben unberücksichtigt.

Anstelle einer Ermittlung anhand von einzelnen Maßen des Bauwerks kann die Konstruktions-Grundfläche (KGF) als Differenz aus der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Netto-Raumfläche (NRF) ermittelt werden.

Die Konstruktions-Grundfläche (KGF) schließt die Grundflächen von folgenden Elementen ein:

- Vormauerungen, Vorwandinstallationen und Bekleidungen, die raumhoch sind;
- Installationshohlräume und Wandschlitz in den aufgehenden Baukonstruktionen;
- Wandöffnungen und Wandnischen (z. B. Türen, Fenster, Durchgänge) mit einem lichten Querschnitt von $\leq 1,0 \text{ m}^2$;
- Grundflächen von Installations- und Aufzugsschächten mit einem lichten Querschnitt von $\leq 1,0 \text{ m}^2$ in jedem Geschoss, durch das sie führen.

Die Konstruktions-Grundflächen (KGF), die zwischen den nach 5.7 definierten Bereichen R und S liegen, sind dem Bereich R zuzuordnen.

7 Ermittlung von Rauminhalten des Bauwerks

7.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) wird von den äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerks umschlossen, die von den Gründungsflächen, den Außenwänden und den Dächern gebildet werden.

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) ist aus den Brutto-Grundflächen (BGF) und den dazugehörigen Höhen zu ermitteln. Als Höhen gelten die vertikalen Abstände zwischen den Oberkanten der Boden- oder Deckenbeläge im jeweiligen Geschoss bzw. bei Dächern die Oberkanten der Dachbeläge.

Beim untersten Geschoss des Bauwerks gilt als Höhe der Abstand von den Unterkanten von Boden- bzw. Fundamentplatten einschließlich darunter liegender Dämmschichten bis zu den Oberkanten der Deckenbeläge der darüber liegenden Geschossebene.

Bei Bauwerken oder Bauwerksteilen, die von nicht senkrechten, nicht waagerechten oder gekrümmten Flächen begrenzt werden, ist der Rauminhalt entsprechend den tatsächlichen geometrischen Verhältnissen zu ermitteln.

Für die Höhen von Rauminhalten des Sonderfalls der Raumumschließung (S) nach 5.7.2 sind bei nicht überdeckten, jedoch umschlossenen Bereichen die Höhen von den Oberkanten der Boden- oder Deckenbeläge bis zu den Oberkanten der diesen Grundflächen zugeordneten und sie umschließenden Baukonstruktionen (z. B. Brüstungen, Attiken, Geländer) maßgebend.

Bei überdeckten, jedoch nicht allseitig umschlossenen Bereichen sind die Höhen von den Oberkanten der Boden- oder Deckenbeläge bis zu den Oberkanten der Überdeckungen (z. B. Decken, Dächer) maßgebend.

Nicht zum Brutto-Rauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte von folgenden Elementen:

- Einzel-, und Streifenfundamente, Tiefgründungen;
- Lichtschächte, Luftschächte und Montageschächte mit einem Volumen von $\leq 1,0 \text{ m}^3$, die außen am Bauwerk liegen;
- Eingangsüberdachungen;
- Dachüberstände, soweit sie nicht Überdeckungen für Rauminhalte des Bereichs (S) nach 5.7.2 darstellen;
- auskragende Sonnenschutzanlagen;
- Schornsteinköpfe, Lüftungsrohre oder Lüftungsschächte, die über den Dachbelag hinausreichen;
- Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Dachoberlichter, Lichtkuppeln) mit einem Volumen von $\leq 1,0 \text{ m}^3$;

- untergeordnete Bauteile wie konstruktive und gestalterische Vorsprünge an Außenwänden (z. B. Lisenen, Pilaster, Gesimse).

Über Brutto-Grundflächen (BGF) von Terrassen, Treppen, Rampen und Höfen nach 6.1, Absatz 2 ergeben sich keine Rauminhalte, wenn sie nicht überdeckt sind und keine Baukonstruktionen aufweisen, die diesen Grundflächen zugeordnet sind und sie umschließen (z. B. Brüstungen, Geländer).

Brutto-Rauminhalte von Bereichen des Bauwerks, die keine BGF aufweisen (z. B. Hohlräume in Kaldachkonstruktionen, Kriechgänge sowie außen am Bauwerk liegende Lichtschächte, Luftschächte und Montageschächte mit einem Volumen von $>1,0\text{ m}^3$) sind getrennt zu ermitteln und den angrenzenden Geschossen zuzuordnen.

7.2 Netto-Rauminhalt (NRI)

Zum Netto-Rauminhalt (NRI) gehören die Rauminhalte aller Räume des Bauwerks, deren Grundflächen zur Netto-Raumfläche (NRF) gehören.

Nicht zum Netto-Rauminhalt (NRI) gehören die Rauminhalte, die zwischen Teilen der Baukonstruktionen eingeschlossen sind (z. B. die Rauminhalte über abgehängten Decken, innerhalb von Doppelböden und in mehrschaligen Fassaden) sowie die Rauminhalte von Installationskanälen und Installationsschächten mit einem lichten Querschnitt von $\leq 1,0\text{ m}^2$.

Der Netto-Rauminhalt (NRI) ist aus den Netto-Raumflächen (NRF) und den lichten Raumhöhen sinngemäß nach 7.1 zu ermitteln.

Rauminhalte von Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Dachoberlichter, Lichtkuppeln) mit einem Volumen von $>1,0\text{ m}^3$ werden dem Netto-Rauminhalt (NRI) zugeordnet.

7.3 Konstruktions-Rauminhalt (KRI)

Zum Konstruktions-Rauminhalt (KRI) gehören die Rauminhalte aller Baukonstruktionen des Bauwerks.

Dazu gehören auch die Rauminhalte, die zwischen Teilen der Baukonstruktionen eingeschlossen sind (z. B. die Hohlräume über abgehängten Decken, innerhalb von Doppelböden und in mehrschaligen Fassaden) sowie die Rauminhalte von Installations- und Aufzugsschächten mit einem lichten Querschnitt von $\leq 1,0\text{ m}^2$.

Der Konstruktions-Rauminhalt (KRI) ist aus den Abmessungen aller Baukonstruktionen, die den Netto-Rauminhalt (NRI) umschließen, zu ermitteln.

Anstelle einer Ermittlung anhand der einzelnen Abmessungen der Baukonstruktionen kann der Konstruktions-Rauminhalt (KRI) als Differenz aus dem Brutto-Rauminhalt (BRI) und dem Netto-Rauminhalt (NRI) ermittelt werden.

8 Ermittlung von Grundflächen des Grundstücks

8.1 Grundstücksfläche (GF)

Die Grundstücksfläche (GF) ist aus den Abmessungen innerhalb der Grundstücksgrenzen zu ermitteln oder entsprechend dem Liegenschaftskataster oder dem Grundbuch anzugeben.

Die Grundflächen des Grundstücks sind in einer horizontalen Ebene oder durch vertikale Projektion auf eine horizontale Ebene zu ermitteln.

8.2 Bebaute Fläche (BF)

Die Bebaute Fläche (BF) ist aus den Abmessungen der Teilflächen der Grundstücksfläche (GF) zu ermitteln, die durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut bzw. überdeckt oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut sind.

Bei Bedarf können diese Teilflächen gesondert als BF 1 (überbaute Fläche) und BF 2 (unterbaute Fläche) ausgewiesen werden.

Bei der Ermittlung der Bebauten Fläche (BF) bleiben die in 6.1 aufgeführten und nicht zur Brutto-Grundfläche (BGF) gehörenden Elemente unberücksichtigt.

8.3 Unbebaute Fläche (UF)

Die Unbebaute Fläche (UF) ist aus den Abmessungen der Teilflächen der Grundstücksfläche (GF) zu ermitteln, die nicht durch Bauwerke überbaut bzw. überdeckt oder unterbaut sind.

Anstelle einer Ermittlung anhand der einzelnen Abmessungen der Flächen kann die Unbebaute Fläche (UF) als Differenz aus der Grundstücksfläche (GF) und der Bebauten Fläche (BF) ermittelt werden.

8.4 Außenanlagenfläche (AF)

Die Außenanlagenfläche (AF) ist aus den Abmessungen der Teilflächen der Grundstücksfläche (GF) zu ermitteln, die sich außerhalb des Bauwerks oder bei einer Unterbauung der Grundstücksfläche (GF) über dem Bauwerk befinden.

Dazu gehören auch solche Flächen des Grundstücks, die außerhalb des Bauwerks liegen und von Teilen des Bauwerks (z. B. Vordächer, auskragende Baukörper) überdeckt werden.

Bei Bedarf kann die Außenanlagenfläche (AF) in Teilflächen entsprechend der Kostengruppe 500 nach DIN 276 untergliedert werden.

Begrünte Dachflächen, die sich oberhalb der Oberfläche des Grundstücks befinden, gehören nicht zu der Außenanlagenfläche (AF), sondern zum Bauwerk. Das gilt sowohl für genutzte als auch für ungenutzte Dachflächen.

Projekt 1532_Altar Wall 38
 Inhalt FLÄCHENBERECHNUNG BAUTEIL E – BGF Sondermieter
 Stand 16.02.2023 / K+H
 02.03.23 Druckdatum Finalisiert

Geschoss	SONDERMIETER BT E		GIF inkl. MFG 2	GIF exkl. MFG 2	GIF exkl. MFG2 /BGF
	BGF R(m²)	BGF S(m²)			
	vollständig Umgeschlossen	nicht vollst. Umgeschlossen			
DG (Terrasse)	-	347	259,00	259,00	74,64 %
OG8 (Staffel)	718	97	576,51	576,51	70,69 %
OG7 (Staffel)	1196	167	1049,10	1049,10	76,96 %
OG6 (Staffel)	1357	75	1184,12	1184,12	81,28 %
OG5	1432	-	1190,42	1190,42	83,13 %
OG4	1432	-	1190,94	1190,94	83,16 %
OG3	1432	-	1182,25	1182,25	82,54 %
OG2	1432	-	1182,27	1182,27	82,55 %
OG1	1432	82	1288,46	1288,46	83,77 %
EG	654	0	459,01	401,13	61,37 %
Empfang + Erschliessung	334				
Alter Wall	89				
Fahrradraum Alter Wall	132				
Lobby + Erschliessung					
Adolnhebtrücke	99	anteilig			
Anlieferung	-				
Ansaugkammer	-				
Brauhaus	-				
UG	415	0	320,24	180,36	38,65 %
Fahrradraum/Dusche	105				
Erschliessung	214	anteilig			
Müllraum/ Lagerräume	65				
Erschliessung	31				
Brauhaus Nebenräume	-				
Technikräume	-				
oberirdische BGF	11.086	769			
unterirdische BGF	415	0			
Summe BGF	11.501	769	9842,32	9624,56	78,44 %

EXKLUSIVE MIETFLÄCHE in m²	%ualer Anteil	anteilige MFG2	BGF Gesamt	
Brauhaus	1384	11,47 %	41	1425
Sondermieter	11956	88,53 %	313	12259
Exklusiv ohne Technik	13340			
Exklusiv mit Technik	13879			14233
MFG 2 gesamt	353			

Legende
Allgemeinflächen MFG 2
Sondermieter exklusiv
mitvertraglich vereinbarte
Platz exkl. und
gemeinschaftlich

000069

		Flächen nach GIF*			
		MF-G1 [m²]	MF-G2 [m²]	MF-G-0	Summe
		a	b		
Geschoss	Nutzung	Büro+ Erschliessung	Dachterasse	Anlieferung/ Rettungsweg/ Fahrradraum usw. Technik dezentral in exklusiver Mietfläche MF-G1a enthalten	MF-G-1+2 pro NE
DACHTERRASSE					
8. OG (Staffel)		530	46		576
NE 1.1	Büro	157	8		
NE 1.2	Büro	294	38	21	
STRH 1	Erschliessung	29			
STRH 2	Erschliessung	60			
7. OG (Staffel)		955	94		1.049
NE 1.1	Büro	206	15		221
NE 1.2	Büro	320	34	21	354
NE 2.1	Büro	133	16	19	150
NE 2.2	Büro	221	28		249
STRH 1	Erschliessung	25			25
STRH 2	Erschliessung	50			50
6. OG (Staffel)		1.119	45		1.164
NE 1.1	Büro	282			282
NE 1.2	Büro	333		21	333
NE 2.1	Büro	163	17	19	180
NE 2.2	Büro	265	29		294
STRH 1	Erschliessung	25			
STRH 2	Erschliessung	50			
5. OG		1.190			1.190
NE 1.1	Büro	282			282
NE 1.2	Büro	330		21	330
NE 2.1	Büro	192		19	192
NE 2.2	Büro	310			310
STRH 1	Erschliessung	26			26
STRH 2	Erschliessung	60			60
4. OG		1.191			1.191
NE 1.1	Büro	282			282
NE 1.2	Büro	330		21	330
NE 2.1	Büro	192		20	192
NE 2.2	Büro	310			310
STRH 1	Erschliessung	26			26
STRH 2	Erschliessung	51			51
3. OG		1.182			1.182
NE 1.1	Büro	276			276
NE 1.2	Büro	329		21	329
NE 2.1	Büro	191		19	191
NE 2.2	Büro	308			308
STRH 1	Erschliessung	28			28
STRH 2	Erschliessung	51			51
2. OG		1.182			1.182
NE 1.1	Büro	276			276
NE 1.2	Büro	329		21	329
NE 2.1	Büro	191		19	191
NE 2.2	Büro	308			308
STRH 1	Erschliessung	28			28
STRH 2	Erschliessung	51			51
1. OG		1.179	89		1.268
NE 1.1	Büro	275	45		319
NE 1.2	Büro	327		21	327
NE 2.1	Büro	191		19	191
NE 2.2	Büro	308	45		353
STRH 1	Erschliessung	28			28
STRH 2	Erschliessung	51			51
EG		1.155	15	65	1.235
Empfang	Alter Wall	158			158
Erschliessung	Alter Wall	85			85
Erschliessung	Adolphsbrücke	80			80
Fahrradraum		79			79
Anlieferung				85	85
Brauhaus		754	15		770
UG		637		181	818
Erschliessung		9		181	190
Fahrradräume/Duschen		33			98
Müll- und Lagerräume		53			53
Brauhaus	Nebenräume	477			477
oberirdische MFG		9.685	549	65	10.299
unterirdische MFG		637	0	181	818
Summe MFG		10.322	549	246	11.117
		11.117			

Die oben ausgewiesene MFG-0 Fläche ist dem Mieter zur exklusiven Nutzung überlassen und wird daher für die Zwecke des Mietvertrags und insbesondere der Nebenkostenumlage als MFG-1 Fläche behandelt. Damit ergeben sich folgende Flächenberechnungen:

ANTEILE				
	EXKLUSIVE MIETFLÄCHE in m²	%ualer Anteil	antellige MFG 2	GIF gesamt
Brauhaus	1.246	11,47 %	28,20	1.275
Sondermieter	10.871	98,53 %	217,76	11.088
Exklusiv	10.871	100,00 %		11.117
Gemeinschaftsflächen MFG 2	246			
Gesamt exkl. + Gemeinschaftsflächen	11.117			

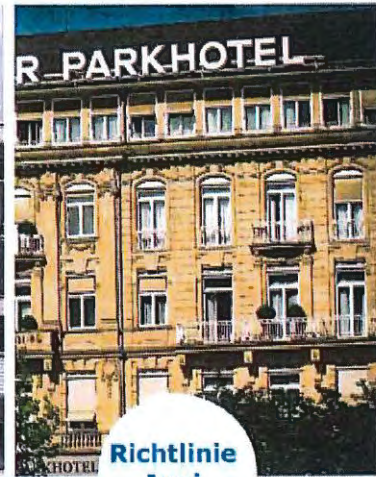
Legende	
Allgemeinflächen MFG 2	
Sondermieter exklusiv	
Mietvertraglich vereinbarte Fläche exklusiv und Gemeinschaftsflächen	

000070m



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



**Richtlinie
Juni
2017**

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)

000071

Kompetenzgruppe Flächendefinition

Dirk Blaurock
Sabine Georgi
Markus Grandjean
Prof. Marc Grief
Dr. Ira Hörndler
Ralf Molter
Lutz Peters
Dr. Nina Vusatiuk

Titelfotos:

plxabay.com treppen-shopping-center-shop-906720
plxabay.com buerokomplex-glasfassade-1006107
plxabay.com architektur-alt-altes-gebäude-1541082



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70 info@gif-ev.de
F +49 (0) 611 23 68 10 75 www.gif-ev.de

Artikel-Nr. RL-006-2017

Stand: 1. Juni 2017

A. Vorbemerkungen

Wenn im Zusammenhang mit einer Immobilie ein Mietverhältnis begründet wird, dann spielt die Mietfläche eine entscheidende Rolle, zumal es eine gesetzlich verbindliche Definition der Mietfläche für gewerblich genutzte Gebäude bislang nicht gibt. Es war deshalb schon immer von besonderem Interesse, sich nicht nur mit der Miete pro Quadratmeter, sondern auch mit der Definition der Mietfläche zu befassen.

Die Mietflächendefinitionen der gif haben sich als Standard für die Mietflächenermittlung am Markt etabliert.

Die MFG definiert die Mietfläche von gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden. Sie baut auf der DIN 277-1 auf. Die MF/G 2012 hatte die damals gültige DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, 2005 zur Grundlage. Diese DIN 277 wurde aufgrund europarechtlicher Vorgaben novelliert. Die neue DIN 277 gilt seit Januar 2016.

Hinweis: Die jetzige Novellierung der MFG erfolgt als Anpassung an die DIN 277-1, die im Januar 2016 neu veröffentlicht wurde.

Änderungen gegenüber MF/G 2012:

- ◆ Anpassung an die DIN 277-1, 2016
- ◆ Häufig gestellte Fragen, die bisher in Praxistipps und auf der Homepage beantwortet wurden, wurden direkt in Text und Graphiken integriert.
- ◆ Zur besseren Unterscheidung und als Anwendungshilfe wurde die neue Kurzbezeichnung MFG verwendet.

Für die Vermietung von Wohnraum gibt es die Richtlinie MFW, die in gemischt genutzten Gebäuden zusammen mit der MFG anzuwenden ist. Der im Handel verwendete Begriff der Verkaufsfläche wird in der Richtlinie MFV definiert und kann aus der Mietfläche MFG über Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden.

Frühere Richtlinien:

MF-B, April 1996; MF-H, Juli 1997; MF-G, November 2004; MF/G, Mai 2012

B. Anwendung und Abgrenzung

Die vorliegende Richtlinie wurde von der Kompetenzgruppe Flächendefinition erarbeitet und von der gif e.V. verabschiedet.

Die Richtlinie ist eine etablierte Hilfe zur Standardisierung. Sie soll nur als Ganzes verwendet werden. Wird bei der Verwendung von ihr abgewichen, ist dies unmittelbar unter Bezugnahme auf die Richtlinie MFG sowohl im Text als auch in Darstellung und Nachweis (gemäß 3.2) zu verdeutlichen. In allen anderen Fällen soll jede Bezugnahme auf die Richtlinie MFG unterbleiben.

Die MFG gilt als Marktstandard zur Berechnung von Mietfläche für gewerblichen Raum. Sie findet Anwendung auf alle gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäude und sinngemäß auch auf (vorübergehend) nicht vermietete und eigengenutzte Flächen. Die Richtlinie MFG-2017 novelliert und ersetzt die MF/G-2012, welche ihrerseits die MF-G-2004 ersetzt hatte, die wiederum die beiden vorhergehenden Richtlinien zur Mietflächenermittlung für Büro- und Handelsraum (MF-B-1996 und MF-H-1997) abgelöst hat.

Hinweis: Die Kenntnis der DIN 277-1 ist für den Anwender der Richtlinie MFG unabdingbar.

Die MFG baut auf dem Definitionsvorrat der DIN 277-1 (Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau, Januar 2016) auf. Bei der DIN 277-1 handelt es sich nicht um eine Mietflächendefinition, sondern sie befasst sich mit den Grundflächen und Rauminhalten von Gebäuden. Die Richtlinie MFG legt ausgehend von diesem Flächenvorrat fest, welche dieser Grundflächen als Mietfläche anrechenbar sind. Außerdem wird zwischen exklusiv und gemeinschaftlich genutzten Mietflächen unterschieden.

Die MFG zielt darauf ab, dass eine Veränderung des Zuschnitts von Mieteinheiten innerhalb eines Gebäudes

keine Auswirkungen auf die Gesamtmietfläche des Gebäudes hat. Bei bauvorlagepflichtigen Maßnahmen und Veränderungen an Tragkonstruktion, Boden- oder Deckenaufbau wird dagegen mit Änderungen in der Gesamtmietfläche zu rechnen sein.

Hinweis: Alle Mietflächen MFG sind immer in voller Flächengröße (100%) auszuweisen. Im Einzelfall kann sich ergeben, dass eine Fläche zur Mietfläche zählt, es aber nahelegt, sie monetär nicht oder mit einer niedrigeren Miete zu berücksichtigen.

Die Richtlinie nimmt auch dafür eine Mietflächentypisierung vor (siehe 1.2.4), welche dazu dient, dass Mietflächen nach ihrer Nutzbarkeit strukturiert und (auch für eine monetäre Bewertung) transparent ausgewiesen werden.

Die Mietfläche nach der Richtlinie MFG ist in der Regel kleiner als die Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277-1, da bestimmte Flächen, die zur BGF gerechnet werden, nicht zur Mietfläche zählen. Flächen, die in der DIN 277-1 nicht im erforderlichen Maße abgegrenzt sind oder nicht zur BGF zählen, jedoch als Sondermietobjekte vermietet werden sollen, werden im Kapitel 2 Sondermietobjekte aufgeführt. Solche Sondermietobjekte sind ausdrücklich anzugeben und getrennt von der MFG zu ermitteln.

C. Kopierrecht

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) © gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 2017“, erlaubt.

D. Definitionen

1. Begriffsbestimmungen nach gif

1.1.	MFG-0 Keine Mietfläche nach gif.	7
1.1.1.	Nutzungsflächen (NUF).	7
1.1.2.	Technikflächen (TF)	7
1.1.3.	Verkehrsflächen (VF)	7
1.1.4.	Konstruktions-Grundflächen (KGF).	7
1.1.5.	Ausnahme: Mieterbedingte Flächenänderungen (MBF)	7
1.2.	MFG Mietfläche nach gif	8
1.2.1.	MFG-1 Exklusiv genutzte Mietfläche.	8
1.2.2.	MFG-2 Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche.	8
1.2.3.	MFG-2-Anteile bei anderen Vermietungsformen.	8
1.2.4.	Mietflächentypisierung	9

2. Sondermietobjekte

2.1.	Definierte Sondermietobjekte	9
2.1.1.	Freiflächen	9
2.1.2.	Kraftfahrzeugabstellflächen.	9
2.1.3.	Aktionsflächen und Kundenbedienzonen.	9
2.1.4.	Schaufenster.	9
2.2.	Sonstige Sondermietobjekte	9

3. Regeln für die Berechnung und Darstellung

3.1.	Messpunkte der Flächenermittlung.	10
3.2.	Darstellung und Nachweis.	10
3.2.1.	Tabellen	10
3.2.2.	Pläne	10

4. Graphische Erläuterungen

4.1.	Beispiel: Mietflächentypisierung.	11
4.2.	Beispiel: Flächenarten nach gif	12
4.3.	Messpunkte an Fassaden	13
4.4.	Einordnung von leichten Trennwänden.	14

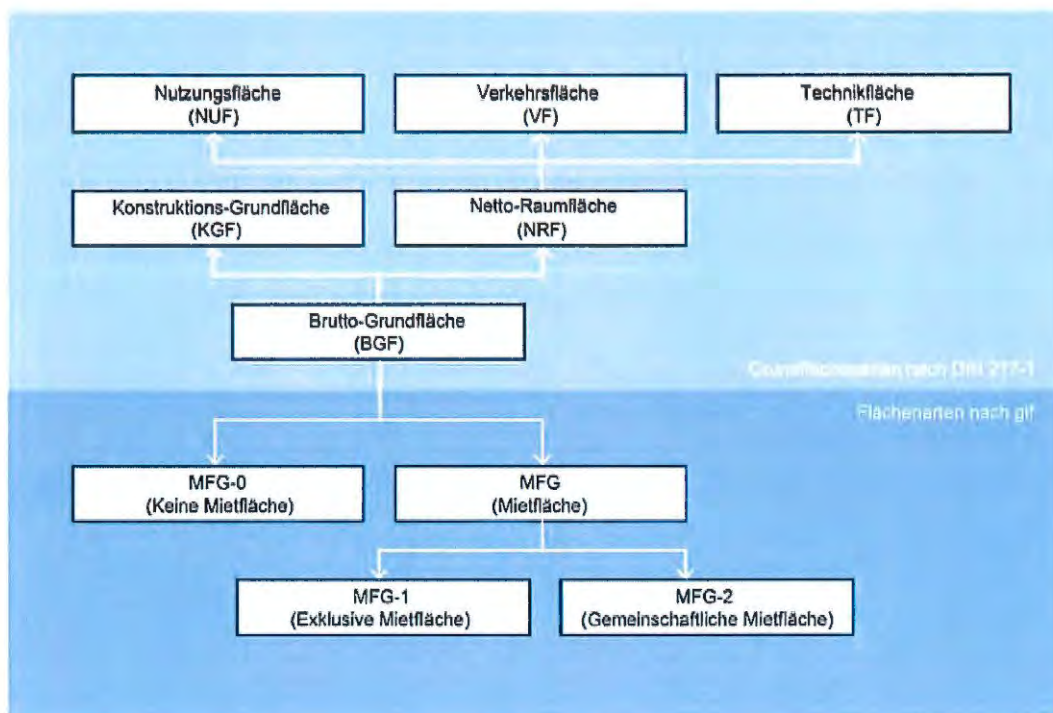
5. Mietflächenschema 15

Anhang

Musterformulierung

1. Begriffsbestimmungen nach gif

- A** Die Flächenarten dieser Richtlinie gliedern sich ausgehend von der **Brutto-Grundfläche** (BGF gemäß DIN 277-1) in MFG-0 (Keine Mietfläche nach gif) und MFG (Mietfläche nach gif).
- B** Die Unterscheidung der **Flächenarten nach gif** erfolgt in der Planungs- und Bauphase nach einer angenommenen Nutzungssituation. Das Verhältnis von MFG-0 zu MFG kann sich mit neuen Nutzungssituationen ändern.
- C** Zur Ermittlung der MFG-0 bei nur einem Mieter oder Nutzer im Gebäude wird der fiktive Fall angenommen, dass mehrere Mieter das Gebäude belegen.
- D** Die Zuordnung von **Grundflächenarten** gemäß DIN 277-1 erfolgt i. d. R. raumweise nach der überwiegenden Nutzung. **Grundflächenarten nach DIN 277-1** und **Flächenarten nach gif** gliedern sich wie folgt:



- E** Als **Mall** gilt die für den Kundenverkehr vorgesehene Erschließungsfläche einer Gruppe von Geschäften (meist in Einkaufszentren, ggf. mit dazugehörigen Eingangshallen und Windfängen). Nicht zur Mall zählen Flächen, die innerhalb einer Geschäftsfläche liegen (z. B. Rücksprünge in einer der Mall zugewandten Schaufensterfront). Als Geschäftsfläche gelten die gesamten betrieblich genutzten Grund- und Freiflächen für Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro- sowie Personal- und Sozialzwecke.

1.1. MFG-0 Keine Mietfläche nach gif

Die nachfolgenden Grundflächenarten nach DIN 277-1 sind keine Mietfläche nach gif und heißen MFG-0:

1.1.1 Nutzungsflächen (NUF)

1.1.1.1 Kraftfahrzeugabstellflächen (siehe 2.1.2).

1.1.1.2 (Zivil-) Schutzräume.

1.1.2 Technikflächen (TF)

Alle Technikflächen

Hierzu gehören auch begehbare Installationsschächte mit einem lichten Querschnitt größer 1 m².

Bei der Anwendung der MFG werden als „Technikflächen“ die Grundflächen der Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst verstanden (Grundversorgung und -entsorgung), einschließlich der unmittelbar zu deren Betrieb erforderlichen Ergänzungsflächen (z.B. Lagerflächen für Brennstoffe, Löschwasser).

Hinweis: Die Grundflächen der Räume mit nutzer-/mieterspezifischen technischen Anlagen werden der Nutzungsfläche (NUF) zugeordnet und sind Mietfläche MFG.

1.1.3 Verkehrsflächen (VF)

1.1.3.1 Aufzugsschacht-Grundflächen, Treppenläufe, Zwischenpodeste und Rampen; ausgenommen sind Treppenausgleichsstufen (einschließlich solche ersetzende Rampen), sowie Geschosspodeste mit direktem Zugang ins Freie oder in eine Geschossebene, sofern diese nicht 1.1.3.2 bis 1.1.3.6 zugerechnet werden.

1.1.3.2 Grundflächen, die nicht allseitig in voller Höhe umschlossen oder nicht überdeckt sind.

1.1.3.3 Grundflächen von Räumen, die baulich vollkommen durch Wände und Decken von anderen Räumen abgetrennt sind und welche ausschließlich TF erschließen.

1.1.3.4 Wege, Treppen und Balkone, deren ausschließlicher Zweck der Flucht und Rettung dient.

1.1.3.5 Fahrzeugverkehrsflächen.

1.1.3.6 Ladenstraßen/Malls.

1.1.4 Konstruktions-Grundflächen (KGF)

Hinweis: Brandschutzeigenschaften sind kein Kriterium für die Zuordnung nach MFG.

1.1.4.1 Außenwand-Konstruktions-Grundflächen (AKF): Grundflächen von Außenwänden einschließlich deren Konstruktionshohlräume, sowie von äußeren Umwehrungen.

1.1.4.2 Innenwand-Konstruktions-Grundflächen (IKF): Grundflächen von aufgehenden Bauteilen wie Wände und Stützen, die zur konstruktiven, d. h. tragenden und/oder aussteifenden Raumbildung eines Gebäudes notwendig sind.

1.1.4.3 Grundflächen von nicht begehbaren Installations- und Aufzugsschächten oder Installations- und Aufzugsschächten bis 1 m² lichten Querschnitt, sowie von Pfeilern und Schornsteinen.

1.1.4.4 Grundflächen der Umschließungswände von solchen Flächen, die keine Mietfläche nach gif sind.

1.1.5 Ausnahme:

Mieterbedingte Flächenänderungen (MBF)

1.1.5.1 Grundflächen werden nicht der MFG-0 zugeordnet, wenn sie nur infolge einer mieterbedingten Flächenänderung der MFG-0 zuzurechnen wären.

Grundflächen, die mieterbedingt nicht mehr der BGF zuzurechnen wären (z. B. Deckenöffnungsflächen), sind weiterhin der Grundflächenart zuzuordnen, welcher sie vor der mieterbedingten Flächenänderung zugeordnet waren.

1.1.5.2 Wenn nichts anderes vereinbart wurde, gelten bauliche Veränderungen für oder durch den Mieter als mieterbedingt, sofern diese nicht für den vertraglich vereinbarten Miet-, Verwendungs- oder Nutzungszweck vom Vermieter geschuldet waren.

1.1.5.3 Beim Übergang an einen Nachmieter und bei der Mietflächenermittlung nach gif in Kaufverträgen werden mieterbedingte Grundflächenänderungen nur dann als solche behandelt, wenn diese gemäß 3.2 ausgewiesen und zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart wurden.

1.2. MFG Mietfläche nach gif

Die Grundfläche, die zur Brutto-Grundfläche gehört und nicht der MFG-0 zugerechnet wird, ist Mietfläche und heißt MFG. Die Grundfläche einer Mietbereichsstränwand wird, sofern nicht MFG-0, je zur Hälfte den Anliegern zugeordnet.

In Abhängigkeit von der Vermietungssituation lässt sich die Mietfläche MFG in Mietflächen mit **exklusivem** (MFG-1) und solche mit **gemeinschaftlichem** Nutzungsrecht (MFG-2) gliedern.

Die Einordnung als Fläche mit exklusivem Nutzungsrecht wird typischerweise charakterisiert durch das Recht, andere Mieter auszuschließen und/oder das Recht, die Fläche personell und/oder sächlich zu belegen (Schlüsselrecht/Zutrittsrecht). Das Verhältnis von MFG-1 zu MFG-2 kann sich mit neuen Vermietungssituationen innerhalb eines Gebäudes oder Abschnittes ändern.

1.2.1 MFG-1 Exklusiv genutzte Mietfläche

MFG-Flächen gelten dann als exklusiv genutzte Mietfläche, wenn sie einem Mieter oder einer Mietergruppe exklusiv zuzuordnen sind. Sie heißen **exklusive Mietfläche** (MFG-1).

1.2.1.1 MFG-1-Flächen, die einem Mieter vollständig zugeordnet sind. Sie sind als **MFG-1.1** separat auszuweisen, sofern der Mieter auch Anteile an MFG-1-Flächen gemäß 1.2.1.2 hat.

1.2.1.2 MFG-1-Flächen, die einer Mietergruppe zugeordnet sind (z. B. Konferenzräume, Teeküchen etc.). Sie sind allen daran beteiligten Mietern über einen nachvollziehbaren Verteilungsschlüssel anteilig zuzurechnen und als **MFG-1.2** für jeden Mieter separat auszuweisen.

Nach dem separaten Ausweis sind beide Mietflächenarten (MFG-1.1 und MFG-1.2) zu MFG-1 zusammenzufassen.

1.2.2 MFG-2 Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche

MFG-Flächen gelten dann als gemeinschaftlich genutzte Mietfläche, wenn sie typischerweise allen Mietern

dienen. Sie heißen **gemeinschaftliche Mietfläche** (MFG-2).

1.2.2.1 Gemeinschaftliche Mietflächen sind allen daran beteiligten Mietern über einen nachvollziehbaren Verteilungsschlüssel anteilig zuzurechnen. In der Regel erfolgt die Zuordnung der MFG-2-Anteile gebäudeweise und geschoßübergreifend. Bei Gebäuden, die in Teilen nicht nach der gif-Richtlinie MFG vermietet sind, ist 1.2.3 zu beachten.

1.2.2.2 In Abhängigkeit von der jeweiligen Vermietungssituation kann eine **abschnittsweise Gliederung** definiert werden (z. B. Geschosse, Bauabschnitte oder Bauteile). Innerhalb dieser Abschnitte werden die gemeinschaftlichen Mietflächen addiert und den Partnern anteilig zugeordnet.

1.2.3 MFG-2-Anteile bei anderen Vermietungsformen

Bei Gebäuden, die in Teilen nicht nach der gif-Richtlinie MFG vermietet sind, werden den nach MFG vermieteten Bereichen die MFG-2-Anteile wie folgt zugerechnet:

1.2.3.1 Wohnnutzungen

Für Mietbereiche, die für Wohnzwecke genutzt werden, ist (falls nicht vereinbart, dann pro forma) die gif-Richtlinie MFW anzuwenden. Für die Berechnung von MFG-2-Anteilen ist die Mietfläche MFW-1 wie MFG-1 zu behandeln. Mietflächen, die anteilig als MFW-1.2 zugeordnet sind und die auch von MFG-Mietern genutzt werden können, sind nach MFW zu ermitteln und den daran beteiligten MFG-Mietern als MFG-1.2 zuzuordnen.

1.2.3.2 Sonstige Nutzungen

Für sonstige Mietbereiche, die nicht auf Grundlage der gif-Richtlinien MFW oder MFG vermietet sind, ist pro forma deren Mietfläche MFG-1 zu ermitteln.

Diesen und den nach MFG vermieteten Bereichen wird nun der jeweilige Anteil an der MFG-2 analog 1.2.2 (falls nicht vereinbart, dann pro forma) zugerechnet.

1.2.4 Mietflächentypisierung

Alle Mietflächen MFG sind gemäß nachfolgender Systematik zu typisieren, separat auszuweisen und mit dem jeweiligen Buchstaben zu kennzeichnen (z. B. MFG-2c, MFG-1b etc.).

Hinweis: Alle Mietflächen MFG – auch solche mit räumlichen Nutzungseinschränkungen – sind immer in voller Flächengröße (100 %) auszuweisen.

a – Keine räumlichen Nutzungseinschränkungen



Mietflächen, die keiner Nutzungseinschränkung gemäß 1.2.4 b/c/d unterliegen. Diese Fläche entspricht dem Regelfall der Raumumschließung (R) nach DIN 277-1 Ziff. 5.6.1.

b – Nutzungseinschränkung:

überdeckt, nicht allseitig umschlossen



Mietflächen, die überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind und nicht 1.2.4 d zugerechnet werden. Diese Fläche fällt unter den Sonderfall der Raumumschließung (S) nach DIN 277-1 Ziff. 5.6.2.

c – Nutzungseinschränkung:

nicht überdeckt



Mietflächen, die nicht überdeckt sind. Diese Fläche fällt unter den Sonderfall der Raumumschließung (S) nach DIN 277-1 Ziff. 5.6.2.

d – Nutzungseinschränkung:

Raumhöhe < 1,50 m



Mietflächen, deren lichte Raumhöhe unter 1,50 m liegt. Diese Fläche kann unter den Regelfall (R) oder unter den Sonderfall (S) der Raumumschließung nach DIN 277-1 Ziff. 5.6 fallen.

2. Sondermietobjekte

Sondermietobjekte (SoMO) können nur solche Objekte sein, deren Grundflächen der MFG-0 zugerechnet werden oder die außerhalb der Brutto-Grundfläche liegen. Diese Sondermietobjekte sind ausdrücklich im Vertrag zu vereinbaren und erhalten keine MFG-2-Anteile.

2.1 Definierte Sondermietobjekte

Die nachfolgend definierten Sondermietobjekte können individuell vereinbart werden. Wird von den Definitionen abgewichen, so handelt es sich um Sonstige Sondermietobjekte gemäß 2.2.

2.1.1 Freiflächen



Nicht unterbaute Freiflächen (z. B. Terrassen). Maßgeblich ist die Ausdehnung der überdeckten oder durch befestigten Bodenbelag abgeteilten Fläche.

2.1.2 Kraftfahrzeugabstellflächen



Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Garagen oder im Freien, nach Anzahl und Lage.

2.1.3 Aktionsflächen und Kundenbedienzonen



Als solche gelten Teilflächen in einer Mall, die ständig oder zeitweise für Verkäufe oder verkaufsbegleitende Maßnahmen genutzt werden.

2.1.3.1 Verkaufs-, Präsentations- oder Gastronomiezone in der Ausdehnung der durch Raumteiler, Warenträger oder Mobiliar abgeteilten Fläche, ggf. zzgl. Kundenbedienzonen.

2.1.3.2 Kundenbedienzonen mit 1,00 m Tiefe (bei 2.1.3.1 umschließend, bei Schaufensterverkäufen in der Breite der Fensteröffnung).

2.1.4 Schaufenster



Schaufenster bis an die Innenseite der Verglasung, nach Fläche.

2.2 Sonstige Sondermietobjekte



Alle übrigen Sondermietobjekte und Nutzungsrechte, die nicht den definierten Sondermietobjekten gemäß 2.1 entsprechen.

3. Regeln für die Berechnung und Darstellung

3.1 Messpunkte der Flächenermittlung

Grundsätzlich werden die Grundflächen direkt über dem Fußboden innerhalb der fertigen Oberflächen erfasst. Es ist bis an alle raumbegrenzenden Bauteile (einschließlich raumhoher Vormauerungen und Bekleidungen) zu messen. Eine abgehängte Decke bildet das raumbegrenzende Bauteil nach oben. Ein Unterzug gilt als Teil der Decke. Tür- und Fensterbekleidungen, Fußleisten, Schrammborde, freiliegende Installationen sowie Einbauten und nicht raumhohe Vorsatzschalen sind zu übermessen.

Bei Vorhangfassaden mit bodengleichen, waagerechten Profilen ist bis an die Innenseite der Verglasung zu messen. Senkrechte Fassadenprofile sind dann zu übermessen (siehe 4.3).

Hinweis: Bei der Anwendung der MFG gilt ein Profil als „bodengleich“, wenn bei der konkreten Flächenermittlung die Höhendifferenz zum waagerechten Profil unter 2 cm liegt. Dies gilt sowohl für eine Flächenermittlung aus Plänen als auch für eine Flächenermittlung durch örtliches Aufmaß.

3.2 Darstellung und Nachweis

Die Ermittlung der MFG und das Ausweisen der Sondermietobjekte (siehe Kapitel 2) erfolgt aus Plänen oder durch örtliches Aufmaß. Die Ermittlungsgrundlage ist anzugeben. Der Nachweis dieser Flächen hat in Tabellen und Plänen zu erfolgen.

Hinweis: Innerhalb eines Mietbereichs ist eine raumweise Mietflächenermittlung nicht vorgesehen. Etwas anderes gilt nur bei unterschiedlichen Mietflächentypisierungen (1.2.4). Ebenso wenig vorgesehen sind Angaben zu Flächengrößen für die MFG-0.

3.2.1 Tabellen

Die Mietflächenberechnung ist in tabellarischer Form zu erstellen. Flächen sind in der Einheit Quadratmeter (m^2) anzugeben und wie folgt getrennt auszuweisen:

3.2.1.1 Gliederung in Abschnitte gemäß Kapitel 1.2.2.2 und in Mietbereiche.

3.2.1.2 Flächenarten nach gif (MFG-1 und MFG-2) und Mietflächentypisierungen (a-d), sowie im Falle von 1.1.5.3 mit Kennzeichnung von mieterbedingten Flächenänderungen.

3.2.1.3 Sondermietobjekte gemäß 2 (Ausweis in geeigneter Form, z. B. Anzahl, Nutzungszeiten, Fläche etc.).

Hinweis: Sofern Sondermietobjekte auch mit Flächenangaben ausgewiesen werden, sind diese getrennt von den Flächenangaben zur Mietfläche MFG darzustellen und dürfen nicht zu einer Flächensumme mit der Bezeichnung Mietfläche MFG zusammengezogen werden. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass Flächen von Sondermietobjekten Bestandteil der Mietfläche nach gif sind.

3.2.2 Pläne

In Mietflächenplänen sind die Flächenarten nach gif (MFG-1 und MFG-2) und räumliche Nutzungseinschränkungen gemäß 1.2.4 (im Falle von 1.1.5.3 auch mieterbedingte Flächenänderungen) graphisch unterscheidbar und prüfbar in einem geeigneten Maßstab darzustellen. Jeder Mietbereich ist mit einer Legende zu bezeichnen, welche den Bezug zur Tabelle ermöglicht.

4. Graphische Erläuterungen

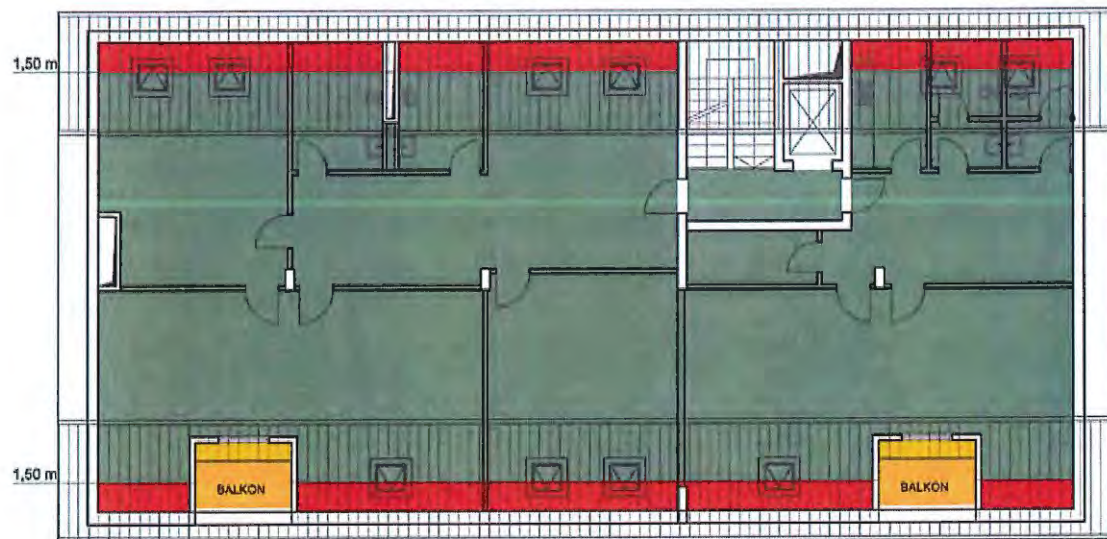
Die nachfolgenden Grundrisse erläutern den Richtlinientext. Sie sind keine Muster für eine Plandarstellung.

4.1 Beispiel: Mietflächentypisierung

Der Grundriss A zeigt ein Geschoss mit Mietflächen, die teilweise Nutzungseinschränkungen gemäß 1.2.4 b/c/d unterliegen.

Grundriss A

Dachgeschoss, dessen Raumhöhe zum Teil unter 1,50 m liegt, mit teilweise überdeckten Balkonen.



- Legende
- MFG-0
 - MFG-1a/2a
 - MFG-1b
 - MFG-1c
 - MFG-1d

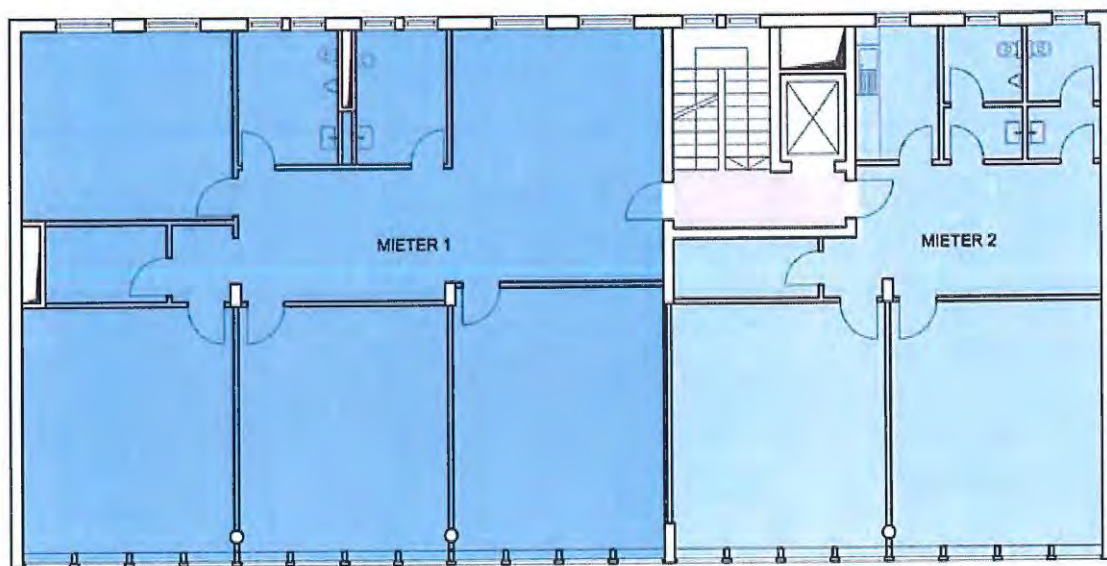
4.2 Beispiel: Flächenarten nach gif

Der Grundriss B zeigt ein Geschoss mit zwei Mietbereichen, die über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzugsvorraum erschlossen werden.

Grundriss B

Die Außenwand ist zum einen als Lochfassade (oben) und zum anderen als vorgehängte Fassade (unten) mit bodengleichen Profilen ausgebildet. Die Mietbereichstrennung ergibt sich aus einer konstruktiv notwendigen Wand und aus einer leichten Trennwand, die die Variation des Mietbereichszuschnitts vereinfachen soll.

MFG-0: Die Aufzugsschachtfläche, der Treppenlauf mit Zwischenpodest, die nicht-begehbaren bzw. mit weniger als 1 m² lichtem Querschnitt vorhandenen Installationsschächte, die Grundflächen aller tragenden/aussteifenden Konstruktionsteile sowie der Wände, welche MFG-0-Flächen umfassen.



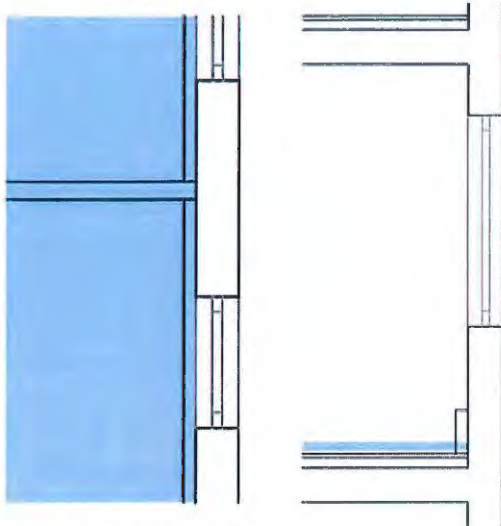
MFG-1: Exklusive Mietfläche der Mieter 1 und 2 (blau)

MFG-2: Gemeinschaftliche Mietfläche (grau)

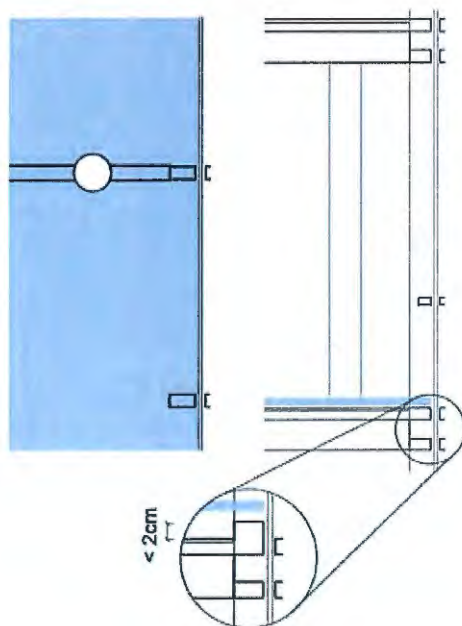
4.3 Messpunkte an Fassaden

Die Zeichnungen zeigen Ausschnitte einer Loch- (C) und einer vorgehängten Fassade (D).

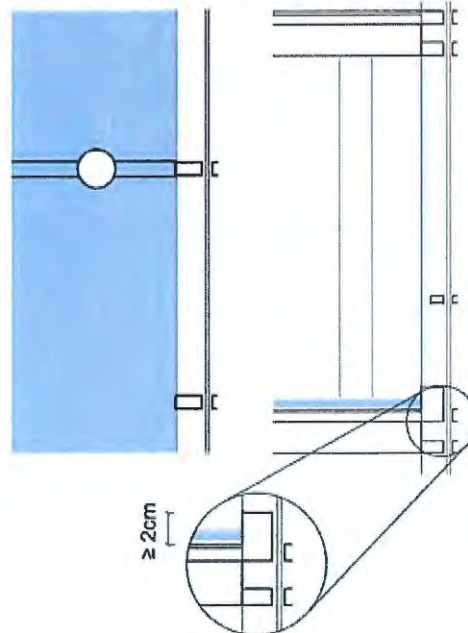
Grundriss + Schnitt C



Grundriss + Schnitt D1



Grundriss + Schnitt D2



Die Grundflächen werden in Höhe des Fertigfußbodens bis an das raumbegrenzende Bauteil gemessen, also:

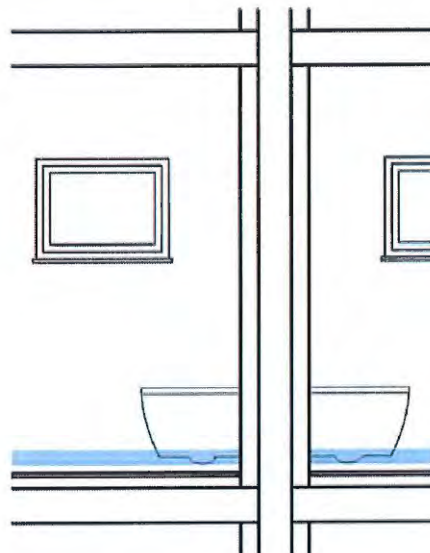
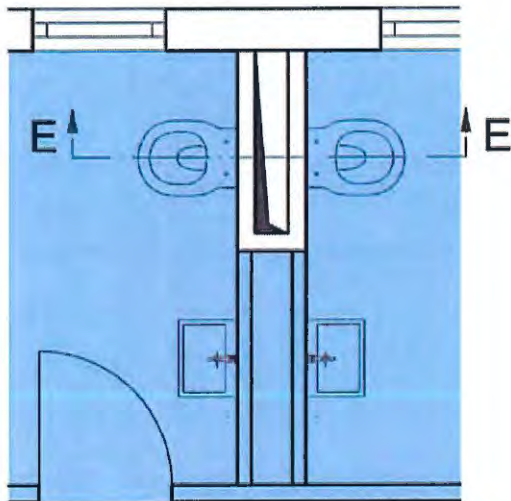
C: bis zur Innenkante der Außenwand

D: bis zur Innenkante der Verglasung (wenn die Höhendifferenz zum waagerechten Profil unter 2 cm liegt)

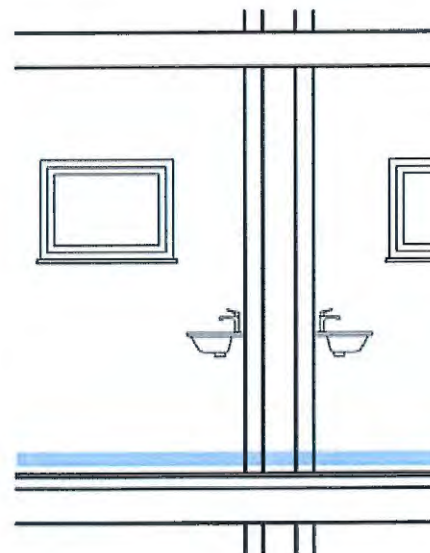
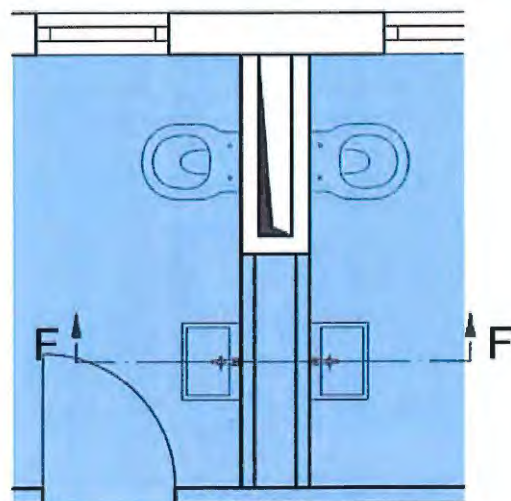
4.4 Einordnung von leichten Trennwänden

Die Zeichnungen zeigen Sanitärflächen mit und ohne Schacht, in denen leichte Trennwände als Raumteiler eingesetzt werden.

Grundriss + Schnitt E



Grundriss + Schnitt F



5. Mietflächenschema

DIN 277-1	Flächenarten nach gif *	
BGF	MFG-0	MFG
NUF	<ul style="list-style-type: none"> • Kraftfahrzeugabstellflächen • Räume für den Zivilschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Büroräume, Großraumbüros • Besprechungs-, Pausen- und Aufenthaltsräume • Sanitär-, Umkleieräume, Abstellräume • Aufsichts-, Schalter- und Bedienräume • Lagerräume, Archive, Kühlräume • Verkaufs- und Ausstellungsräume • Warte- und Speiseräume, Hafträume • Annahme-, Ausgaberräume • Werkhallen, Werkstätten, Labors • Unterrichts-, Sport- und Übungsräume, Bibliotheken • Bühnen, Studio-, Schauräume • Medizinische Räume, Bettenräume • Fahrradräume • Müllsammelräume • In Räumen der NUF befindliche Treppenausgleichsstufen (einschl. solche ersetzende Rampen) mit max. 3 Stelgungen • Bewegungsflächen innerhalb von Räumen • Räume mit technischen Anlagen zum Betrieb nutzungs-spezifischer Einrichtungen • Räume mit nutzer-/mieterspezifischen technischen Anlagen
TF	<ul style="list-style-type: none"> • Räume mit technischen Anlagen zur Versorgung und Entsorgung des Bauwerks selbst • Unmittelbar erforderliche Ergänzungsflächen zum Betrieb technischer Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst • Begehbare Installationsschächte mit mehr als 1 m² lichtem Querschnitt 	
VF	<ul style="list-style-type: none"> • Ladenstraßen/Malls • Treppenläufe, Zwischenpodeste und Rampen • Aufzugsschächte • Ausschließlich Flucht und Rettung dienende Wege, Treppen und Balkone • Zuwegungen von außen • Fahrzeugverkehrsflächen, u. a. auch Rampen, Fahrbahnen und Rangierflächen zwischen den Stellplätzen in Garagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Räume für die horizontale und vertikale Verkehrser-schließung des Bauwerks, u.a.: Flure, Eingangshallen, Foyers, sowie darin befindliche Treppenausgleichsstufen (einschließlich solche ersetzende Rampen) mit max. 3 Steigungen • Geschosspodeste mit direktem Austritt ins Freie oder in eine Geschossebene
KGF**	<ul style="list-style-type: none"> • Außenwände und -stützen (AKF) • Innenwände und -stützen, die konstruktiv notwendig sind (IKF) • Trennwandgrundflächen (TGF), welche MFG-0-Flächen umschließen 	<ul style="list-style-type: none"> • Trennwandgrundflächen (TGF): <ul style="list-style-type: none"> ◦ Innenwände, die konstruktiv nicht notwendig sind, sofern keine MFG-0-Umschließung ◦ Flexible und veränderbare Konstruktionen

* Die Beispiele zeigen einige typische Nutzungsfälle ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Regelungen des Richtlinien-textes gehen im Zweifel diesem Mietflächenschema vor.

** Die Begriffe AKF, IKF und TGF werden in der DIN 277-1:2016 verwendet. Sie sind in der DIN EN 15221-6:2011 definiert.

Anhang

Hinweis: kein Bestandteil der Richtlinie MFG

Musterformulierung

Die nachfolgende Musterformulierung wird von der Kompetenzgruppe Flächendefinition der gif zur Verwendung in Mietverträgen empfohlen (ohne Gewähr):

Die Mietsache hat ca. ... m², davon ca. ... m² Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe MFG, 1.2.4), zzgl. eines Anteils an gemeinschaftlich genutzten Mietflächen (MFG-2) von ca. ... m² gemäß beigefügtem Plan und gemäß beigefügter Mietflächenberechnung – Anlage [...] (vgl. Ziff. 3.2 der Richtlinie). Auf Antrag einer Vertragspartei, den diese bis spätestens 2 Monate nach Übergabe stellen kann, ist durch einen von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden, bzw. von der zuständigen Kammer zu benennenden Sachverständigen als Schiedsgutachter ein Aufmaß zu erstellen.

Dieser hat dabei die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG), der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Wiesbaden, zugrunde zu legen. Die Kosten des Schiedsgutachters tragen die Parteien im Verhältnis des Obsiegens bzw. Unterliegens, bezogen auf den Zeitpunkt der Anrufung des Schiedsgutachters.

Abweichungen von +/- 3 % haben keinen Einfluss auf die Miethöhe. Ist die Abweichung größer, so ändert sich der Mietzins entsprechend der tatsächlichen Mietfläche, also im Umfange der Gesamtabweichung, mit Wirkung ab dem auf die Feststellung der tatsächlichen Mietfläche folgenden Monat. Bereits erstellte Nebenkostenabrechnungen werden nicht geändert. Die so ermittelten Mietflächen werden, wozu sich die Parteien bereits jetzt wechselseitig verpflichten, zum Gegenstand einer Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag gemacht. Verlangt keine Partei innerhalb der 2-monatigen Frist ein Aufmaß, so berechtigt nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien eine Mietflächenabweichung nicht zu einer Anpassung des Mietzinses und stellt insbesondere keinen Mangel dar.

Hinweis: Zur Wahrung des Transparenzgebotes wird das Anfügen der kompletten Richtlinie MFG an Miet- und Kaufverträge empfohlen (Kopierrecht beachten). Es wird zudem ausdrücklich auf die Vorgaben zu Darstellung und Nachweis unter Ziff. 3.2 der Richtlinie MFG verwiesen. Die dort beschriebenen Tabellen und Pläne sind dem Mietvertrag beizufügen.

Baubeschreibung AWH 38 Anlage 1.5(a) zum Mietvertrag

Diese Baubeschreibung (kurz: BB) ist in Umfang und Art verbindlich für die Leistungen, die die Vermieterin der Mieterin zur Verfügung stellt, sofern im Mietvertrag oder seinen Anlagen, einschließlich dieser BB nichts anderes geregelt ist.

Soweit in dieser BB darauf abgestellt wird, dass sich Lage und Anzahl von Bauteilen noch ändern können, handelt es sich hierbei um „bauliche Abweichungen“ gem. § 1.6 des Mietvertrags, wenn die aus der Anlage 1.5(b) (Phantomplanung) ersichtlichen Massen bzw. Anzahlen überschritten werden.

1.1. Bemusterung und Gestaltung

Rechtzeitig vor der Ausführung wird eine Bemusterung aller wesentlichen Einbauten und Oberflächen, die innerhalb der Nutzungseinheiten verwendet werden, durchgeführt. Eine Bemusterung findet mindestens jeweils dann statt, wenn in der Baubeschreibung auf Leitfabrikate verwiesen wird oder sich der Zusatz „in Abstimmung mit der Mieterin“ wiederfindet.

Das Gestaltungskonzept des Vermieters für die Erschließungsbereiche (Zugangsbereich Adolfsbrücke (Foyer), Aufzugsvorräume (Lobbys) und Treppenhäuser) nach Maßgabe des § 1.5.4 des Mietvertrages ist der BB als **Anlage bb6** beigelegt. Die Gestaltungshoheit des Vermieters richtet sich nach den Vorgaben in § 1.5.4 des Mietvertrages.

2. Allgemeine Beschreibung

2.1. Lage und Nutzung des Gebäudes

Das Büro- und Geschäftshaus liegt in zentraler, innerstädtischer Lage in unmittelbarer Nähe des Rathausmarktes zwischen Fleet und Alter Wall.

Alle Einrichtungen der Hamburger Innenstadt liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die U-Bahnstationen „Rathausmarkt“ und „Rödingsmarkt“ sowie diverse Busverbindungen ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Das Gebäude wurde Mitte der 80er durch die Deutsche Post als Erweiterung des Postscheckamts aus den 50ern errichtet und bis Ende der 90er genutzt. Im EG wurden ein Restaurant und eine Postfiliale eingerichtet.

Das Gebäude wird auf den Rohbau zurückgeführt, teilweise abgebrochen, renoviert und aufgestockt. Das EG ist weiterhin teilweise als Gastronomiefläche vorgesehen.

Nach der Modernisierung gibt es neben der Büronutzung eine große Gastronomieeinheit zum Fleet.

Am Fleet schließt das Bauteil D des ehemaligen Postscheckamts, heute als Hotel genutzt, an. Auf dem Grundstück Alter Wall 40 ist der Abriss des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung geplant.

Die Obergeschosse werden in zwei Nutzungseinheiten geteilt. Eine Nutzung als ganze Geschosse oder geschossübergreifend ist ebenfalls möglich.

Im Untergeschoss befinden sich Technik-, Lager- und Fahrradräume mit Duschen sowie ein Lagerraum für die Mieterin.

Die Büroflächen in den Obergeschossen werden über zwei Kerne erschlossen. Ein Zugang (Fluchtweg) am Alter Wall sowie der Empfangsbereich der Mieterin am Alter Wall und ein Foyer an der Adolfsbrücke binden jeweils 2 Aufzüge und ein Treppenhaus an, über die die straßen- und die fleetseitigen Einheiten erreicht werden.

Beide Erschließungskerne dienen als Rettungswege und sind dafür als Sicherheitstreppenräume ausgelegt.

Die Gastronomienutzung im EG wird direkt von der Straße Adolfsbrücke erschlossen.

2.2. Allgemeine Anforderungen

Der Mietgegenstand inklusive sämtlicher von der Mieterin und ihren Besucher:innen genutzter Flächen im Gebäude muss als Arbeitsstätte allen gültigen gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen sowie eventuellen behördlichen Auflagen entsprechen und nach den gültigen, eingeführten, allgemein anerkannten Regeln der Technik und den bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen, der HBauO und einschlägigen Richtlinien errichtet werden, soweit diese auf das Gebäude und die Nutzung anzuwenden sind. Der Zeitpunkt für die Gültigkeit der o.g. Bestimmungen ist das Datum der erteilten Baugenehmigung. Das Gebäude ist, unbeschadet des mietvertraglich vereinbarten Mietzwecks, kein öffentliches Gebäude im Sinne der HBauO.-

Die DIN 18040-1 Barrierefreiheit wird in weiten Teilen erfüllt, Abweichungen ergeben sich aus der Checkliste (**Anlage bb1** zu dieser Baubeschreibung).

Aufgrund des Baujahres sind erhöhte Maßtoleranzen und Einschränkungen im Schallschutz möglich. Gleichwohl sind die explizit in dieser Baubeschreibung genannten Qualitäten der Bauteile in Bezug auf den Schallschutz verbindlich. Die o.g. Einschränkungen und erhöhten Maßtoleranzen sind von der Mieterin nur dann hinzunehmen, wenn diese durch das Bestandsgebäude begründet sind. Alle Bauteile, die gemäß Brandschutzkonzept Anforderungen an den Brandschutz erfüllen müssen, werden entsprechend ausgeführt.

Sämtliche verwendete Baustoffe sind asbestfrei und halten die gültigen Grenzwerte für Formaldehyd und PCB ein. Sofern Baustoffe nach dem EMI-CODE Kennzeichnungssystem klassifizierbar sind, müssen diese der Klassifizierung EC1 entsprechen. Herstellernachweise, Sicherheitsdatenblätter bei Mineralfasern, Sicherheitsdatenblätter für Kleber, Farben und Fußbodenbeläge sind zu beachten und auf Wunsch der Mieterin zu übergeben.

3. Gebäude

3.1. Fassade

3.1.1. Obergeschosse

Die tragende Betonkonstruktion der Bestandsfassade erhält eine neue Verkleidung aus Naturwerkstein mit zeitgemäßem Wärmeschutz gem. GEG. Alle Fensterelemente werden erneuert.

Die Verglasungen erfolgen für die jeweiligen bauteilspezifischen Vorgaben nach der Wärme- und Schallschutzverordnung Rw Fenster mindestens 35 dB mit Wärme- bzw. Sonnenschutzverglasung.

Alle Fenster werden mit einem außenliegenden, motorisch betriebenen Sonnenschutz versehen. Es sind zwangsgeführte Senkrechtmarkisen Leitfabrikat Warema vorgesehen. Die Sonnenschutzmarkisen erhalten einen textilen Behang Leitfabrikat: Warema SecuTex-Gewebe A2.

Der Sonnenschutz ist seitlich in Schienen geführt. Die Grenzwindgeschwindigkeit für die Auffahrt beträgt 20 m/s. Die Steuerung erfolgt raumweise sowie zentral über Wind- und Sonnenwächter.

Die Fensterreinigung ist ohne zusätzliche technische Hilfsmittel (Hubwagen etc.) im Rahmen der geltenden Unfallverhütungsvorschriften möglich. Sofern notwendig, werden Anschlagpunkte für persönliche Sicherheitsausrüstung vorgesehen.

Die Fensterbänke werden aus kunststoffbeschichteten Holzwerkstoffplatten hergestellt.

3.1.2. Erdgeschosse

Wie Obergeschosse jedoch erfolgt die Fassadenkonstruktion als Pfosten-Riegel Fassade und ohne außenliegenden Sonnenschutz. Die Einbruchhemmung in den Bereichen, die die Nutzungseinheiten der Mieterin abgrenzen, in Anlehnung an RC2 mit P4A Verglasung. Die Ausführung in Anlehnung an RC2 ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

3.1.3. Zugangstüren

Die Zugangstüren in der Fassade im EG weisen mindestens lichte Öffnungsmaße von $b/h = 0,90/2,05$ auf und können über die Zugangskontrolle mit Kartenleser geöffnet werden. Die

Zugangstüren zum Foyer Adolfsbrücke und zum Empfangsbereich sowie die Zugangstüren vom Alten Wall zum Fahrradraum im Erdgeschoss und die Tür im EG, die zum Kellergeschoss führt (Achse 1 / J-J') erhalten einen Drehtürantrieb und selbstverriegelnde Panikschlösser.

Die Außentüren werden in Anlehnung an RC2 nach DIN ENV 1627 ausgeführt. Die Ausführung in Anlehnung an RC2 ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

3.1.4. Werbeanlagen an der Fassade

Werbeanlage oberhalb des Zugangs zum Empfangsbereich und zum Foyer an der Fassade incl. Unterkonstruktion sowie elektrischen Zuleitungen 230V.

Die Vermieterin prüft, ob eine weitere Werbeanlage an der Fassade zur Fleetseite sowohl öffentlich rechtlich genehmigungsfähig ist als auch, ob die Zustimmung des Gastronomiemieters zu einer solchen Werbeanlage erteilt wird. Eine zusätzliche Werbeanlage auf der Fleetseite ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags, sofern diese ausgeführt werden kann. Die Gestaltung der Werbeanlage erfolgt in Absprache mit der Mieterin auf der Grundlage eines von der Vermieterin noch zu erstellenden Außenwerbe- und Gestaltungskonzeptes für das Gesamtgebäude. Der Werbeantrag ist durch die Vermieterin zu stellen, die Zustimmung der Mieterin ist vorher einzuholen.

3.2. Dach

Flachdächer als Warmdachkonstruktion mit harter Bedachung (Hochhaus), Wärmedämmung nicht brennbar, geeignet für genutzte Dächer / druckfest. Die Dachflächen erhalten einen Belag aus großformatigen rutschfesten Betonsteinplatten. Die Aufzugskerne und Technikschränke erhalten eine Metallfassadenbekleidung aus hellem Metallblech in Stehfalztechnik. Auf dem Dach wird – sofern genehmigungsfähig – eine PV-Anlage gemäß den Regelungen des Mietvertrags errichtet. Sollte die PV-Anlage nicht genehmigt werden, wird die Vermieterin in Abstimmung mit der Mieterin ein alternatives Konzept – beispielsweise ein „begrüntes Dach“ –, das auf dem geplanten Dachaufbau umsetzbar ist, ausarbeiten und umsetzen. Hierfür benötigte Anschlüsse (Außensteckdosen, Außenwasseranschlüsse) werden von der Vermieterin umgesetzt.

3.3. Mietbereichstrennwände, Nutzungsbereichstrennwände, tragende Bauteile

Mietbereichs- und Nutzungsbereichstrennwände sowie tragende und aussteifende Bauteile dürfen nur nach Rücksprache und Freigabe durch die Vermieterin belastet werden. Sie dürfen außerdem nicht durch Schlitzte, Aussparungen oder Bohrungen geschwächt werden. Die derzeitige Lage der o.g. Wände ergibt sich aus **Anlage 1.6.1(b) zum Mietvertrag**.

3.4. Fahrradstellplätze

Im Untergeschoss sind 50 Fahrradabstellplätze in Hängevorrichtungen vorhanden. Zudem werden im Erdgeschoss weitere 74 Fahrradstellplätze ebenfalls in Hängevorrichtungen geschaffen. In unmittelbarer Nähe der Fahrradstellplätze werden ca. 25 Lademöglichkeiten für E-Bikes (230V Schuko-Steckdose) installiert. Im Erdgeschoss wird zusätzlich ein Ladeschrank für E-Bike Akkus vorgesehen.

3.5. Treppenhäuser

Die Podeste und Treppenläufe erhalten einen Betonwerksteinbelag mit umlaufenden Sockelleisten aus dem gleichen Material. Alle Vorderkanten der Trittstufen erhalten einen Rutschhemmstreifen. Die jeweilige An- und Austrittsstufe jedes Treppenlaufes wird optisch hervorgehoben. Die Treppenlaufbreiten weisen eine Mindestbreite von 1,20 m auf. Hiervon ausgenommen ist die Fluchttreppe zwischen UG und EG (Achse 3 / M-N). Die Handläufe werden rund oder oval und kontraststark ausgeführt.

Die verputzten Beton- oder Mauerwerkswände bzw. GK-Wände werden in der Oberflächenqualität Q2 hergestellt und erhalten einen hellen scheuerbeständigen Dispersionsanstrich. Die Geländer werden als Stahlstabgeländer ausgeführt und lackiert.

Deckenuntersichten sind gespachtelt oder verputzt (Qualität Q2) und werden mit hellem scheuerbeständigen Dispersionsanstrich versehen.
Die Beleuchtung erfolgt über Wand- und oder Deckenleuchten. Beleuchtungsstärke gem. 5.7. Türen zu Lobbys siehe 3.6.

3.6. Lobby (Aufzugsvorräume in den Obergeschossen)

Bodenbelag Betonwerkstein wie in den Treppenhäusern, Wände teilweise Wandverkleidungen aus Metall / Glas / Betonwerkstein.
Es wird eine GK-Abhangdecke eingebaut, Q3 gespachtelt und mit einem hellen waschbeständigen Dispersionsanstrich gestrichen.
Türen zum Treppenhaus als Rohrrahmentüren. Im Untergeschoss Stahlblechtüren Türhöhe ca. 2,13 m. Türen zu den Nutzungseinheiten siehe 4.2.
Beleuchtung als Ein- oder Aufbauleuchten in der Abhangdecke. Beleuchtungsstärke gem. 5.7.

3.7. Schließanlage (mechanisch)

Alle Türen mit Ausnahme von WC-Türen werden für den möglichen Einbau von Profilzylindern vorgerüstet. Alle Türen außerhalb der Nutzungsbereiche, bei denen ein Verschluss notwendig oder zweckmäßig ist, erhalten einen Schließzylinder einer Gebäudeschließanlage mit mehreren Schließgruppen. Die Schließanlage wird so ausgelegt, dass diese auf die Türen innerhalb der Nutzungsbereiche erweitert werden kann.

3.8. Foyer Adolfsbrücke

3.8.1. Fußboden, Decken

Bodenbelag Betonwerkstein mit eingelassener Schmutzfangmatte, Wände teilweise Wandverkleidungen aus Metall / Glas / Naturwerkstein gemäß Gestaltungskonzept der Architekten. Es wird eine GK-Abhangdecke eingebaut, Q3 gespachtelt und mit einem hellen waschbeständigen Dispersionsanstrich gestrichen.

3.8.2. Briefkastenanlage

Briefkastenanlage mit 10 ausreichend großen Fächern für DIN A4 Sendungen mit Eingriffssicherung.

3.9. Beschilderung und Leitsystem durch die Mieterin

Die Mieterin plant liefert und montiert ein Beschilderungs- und Leitsystem, Kabelanschlüsse für Strom und Netzwerk werden nach Angaben der Mieterin in Treppenhäusern und Flurbereichen bei Besprechungsräumen vorgerüstet. Die Gestaltung außerhalb der Nutzungseinheiten ist mit der Vermieterin abzustimmen. Elektro- und Datenanschlüsse für o.g. Anlagen sind optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

Die übergeordnete Beschilderung z.B. Stockwerksbezeichnungen wird von der Vermieterin geplant und ausgeführt.

4. Beschreibung der Nutzungseinheiten

Nutzungseinheiten im Sinne dieser Baubeschreibung sind Bereiche, die die Mieterin exklusiv nutzt, jedoch mit Ausnahme von Treppenhäusern, Foyers, Lobbys, Fahrradräumen und sonstigen Räumen, die bei einer Vermietung an mehrere Mieter als Allgemeinbereiche bezeichnet würden.

4.1. Büro- und Besprechungsräume

Büro- und Besprechungsräume im Sinne dieser Baubeschreibung sind auch Räume, die wie Büro- und Besprechungsräume entlang der Fensterfassaden angeordnet sind, ein Außenfenster aufweisen, jedoch anders genutzt werden (z.B. Nutzung als Archiv). Keine Büro- und Besprechungsräume im Sinne dieser Baubeschreibung sind Küchen und Kaffeekieze.

4.1.1. Fußboden / Decken

Die Böden in den Geschossen 1.OG bis 5.OG erhalten einen Trockenestrich oder einen Verbundestrich. In den Geschossen 6.OG bis 8.OG wird ein Hohlraumboden mit 50-60mm Installationshöhe ausgeführt. Als Endbelag wird Teppich verlegt. Leitfabrikat *Interface Composure*. Sofern zur Einhaltung des u.g. Trittschallpegels erforderlich, wird unterhalb des Teppichbelags eine Entkopplungslage oder ein entsprechender Teppichrücken verwendet. Die Sockelleisten bestehen aus farblich endbehandeltem Holzwerkstoff. Alle Geschossdecken inklusiv Bodenaufbauten und Deckenbekleidungen weisen folgende Schallschutzanforderungen auf. Luftschalldämm-Maß $R'w \geq 54\text{dB}$ / Norm-Trittschallpegel $L'n,w \leq 53\text{dB}$

Die für eine Standardbüroausstattung zulässige Nutzflächenlast der Geschossdecken beträgt $3,0\text{ kN/m}^2$ (entspricht ca. 300 kg/m^2). In dem Ansatz ist ein Trennwandzuschlag in Höhe von $1,0\text{ kN/m}^2$ enthalten. Die Vermieterin lässt Sonderlasten aus Mietereinbauten durch den am Projekt tätigen Tragwerksplaner prüfen und setzt ggf. Sonderlösungen um, sofern die Lasten nicht ohne diese Sonderlösungen eingebracht werden können. Etwaige Sonderlösungen sind optionale Zusatzleistungen gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

Die am 21.03.2023 bereits übermittelten Lasten gemäß **Anlage bb7** zu dieser Baubeschreibung führen nicht zu zusätzlichen Kosten.

4.1.2. Tragende Wände, Stützen

Alle sichtbaren Massivbauteile wie Stahlbetonstützen und Außenwandbauteile werden verputzt oder gespachtelt (Oberflächenqualität Q3). Stahlstützen erhalten eine Brandschutzverkleidung. In Teilbereichen können Vorsatzschalen oder Trockenputz zum Einsatz kommen. Die Oberflächen erhalten einen waschbeständigen hellen Dispersionsanstrich.

Die Lage der tragenden Wände und Stützen ergibt sich aus der Anlage 1.6.1 b) zum Mietvertrag.

4.1.3. Trennwände zwischen Büros bzw. zwischen Büro und Besprechung:

Die Ausführung der Bürotrennwände erfolgt als Metallständerwand nach DIN 18183 mit doppelter GK-Beplankung und Hohlraumdämmung aus Mineralfaserdämmstoff. In den Besprechungsräumen sowie in vier weiteren Räumen pro Geschoss werden nach Angabe der Mieterin Verstärkungen für die Anbringung von Medientechnik vorgesehen. Die Konstruktion erfolgt von Oberkante Estrich bis Unterkante Decke oder Unterkante Deckenschürze. Wandfinish gespachtelt Q3 mit waschbeständigem Dispersionsanstrich. Die Trennwände haben ein bewertetes Luftschalldämmmaß von $R'w = 40\text{ dB}$. Abweichend von vorgenannter Anforderung haben alle Trennwände, die Besprechungsräume begrenzen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß von $R'w = 42\text{ dB}$. Erhöhte Schallschutzmaßnahmen sind nach Maßgabe der Mieterin auch im Raum für die Gebärdensprachdolmetscher:innen vorzusehen. Die Ausführung der Nutzungsbereichstrennwände (Achsen G und J gem. Anlage 1.7.1) erfolgt als Metallständerwand nach DIN 18183 mit doppelter GK Beplankung F90.

4.1.4. Flurwände:

Die Flurwände werden in Teilbereichen als beidseitig doppelt beplankte Metallständerwand mit integriertem Überströmelement Leitfabrikat Induseilent Typ TG und in Teilbereichen als Systemtrennwand ausgeführt. Die möglichen Lagen der Flurwände ergibt sich aus der **Anlage 1.7.1** und eine prinzipielle Darstellung findet sich in **Anlage bb5**. Die Flurwände haben ein bewertetes Luftschalldämmmaß von $R'w = 37\text{ dB}$. Das vorgenannte bewertete Luftschalldämmmaß bezieht sich auf alle Wandelemente wie Tür und Überströmelement.

4.1.5. Systemtrennwände

Systemtrennwände werden in Flurwänden gemäß **Anlage 1.5.b** zum Mietvertrag und **Anlage bb5** ausgeführt. Die Lage und Anzahl der Systemtrennwände kann sich nach den Regelungen des Mietvertrags noch ändern. Die Elemente sind zweischalig verglast. Türen in Systemtrennwänden sind aus Holzwerkstoff mit Schichtstoffoberfläche und gehören zum Wandsystem. Türen erhalten Edelstahltürdrücker. Die Türen sind für den Einbau von Profilzylindern vorgerüstet und werden mit einem Blindzylinder ausgefüllt oder einem

Blinddeckel (Edelstahl) abgedeckt. Die Türen sind für den Einbau von Profilzylindern vorgerüstet.

Schallschutz bei Systemtrennwänden $R_{w,p} = 43$ dB (Prüfwert). Leitfabrikat Lichte System 550.

4.1.6. Mobile Trennwände

Von der Vermieterin sind vier mobile Trennwände zwischen Fassade und Flurwand Leitfabrikat Nüsing Premium Classic Elementstärke 100 mm $R_{w,P}$ mindestens 49 dB geschuldet.

4.1.7. Decken

Die Betondecken werden als Betonelemente (Oberfläche Q3) mit hellem Dispersionsanstrich waschbeständig gestrichen. In den Deckenfeldern, nahe der Flurwände bei Wahl der Flurwandstellung mit der größeren Raumtiefe, werden haustechnische Anlagen montiert und mit akustikwirksamen Abhangelementen verkleidet. Die lichte Mindesthöhe unterhalb der Deckenkoffer beträgt 2,50 m.

In den fassadennahen Bereichen (in der Regel zwischen den Fensterfassaden und der nähergelegenen möglichen Flurwandstellung gem. 1.7.1) werden Deckensegel mit Heiz- und Kühlfunktion montiert (Schallabsorptionsgrad $\alpha_w = 0,8$). Die Mindesthöhe unterhalb der Deckensegel beträgt 2,70 m.

4.1.8. Blendschutz

An sämtlichen Fenstern wird ein innenliegender, manuell bedienbarer Blendschutz Fabrikat Glasgard Delta Clip nach Abstimmung mit der Mieterin ausgeführt. Der Blendschutz ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

4.1.9. Türen

Die Anzahl der Türen ist im Grundriss der **Anlage 1.5.b** zum Mietvertrag festgelegt. Die Lage und Anzahl der Türen kann sich nach den Regelungen des Mietvertrags noch ändern. Türen in Systemtrennwänden siehe 4.1.5.

Türen in GK-Wänden (z.B. zu Nebenräumen, Küchen, Zugang zu WC-Bereichen): Türelemente Höhe mindestens 2,13 m, Breite mindestens 90 cm mit Stahlumfassungszarge, Türblatt mit hochwertiger Schichtstoffoberfläche, Spezial-Röhrenspaneinlage, mittelschweres Behördeneinsteckschloss für Profilzylinder, dreiteilige Objektbänder, Türdrücker Edelstahl, in WC Türen frei/ besetzt-Schließung. Türen erhalten Türstopper, sofern es die Einbausituation erfordert und zulässt.

4.1.10. Brüstungskanäle

An den Innenseiten der Außenfassaden wird in den Geschossen 1. OG bis 5. OG ein Brüstungskanal als Verlegeweg der Elektro- und Datenleitungen vorgesehen. Der Brüstungskanal besteht aus beschichteten Holzwerkstoffplatten und weist Öffnungsmöglichkeiten zur Installation von Leitungen auf. Die Schuko- und Datendosen für die angrenzenden Nutzungen werden in den Brüstungskanal eingebaut. Beispielhaft ist ein Brüstungskanal in der **Anlage bb3** zu dieser Baubeschreibung dargestellt.

4.1.11. Raumakustik

Alle raumakustischen Maßnahmen sind abhängig von der Möblierung bzw. der Raumaufteilung. Die Vermieterin errichtet die Räume mit einer raumakustischen Grundausstattung, die durch die in dieser BB beschriebenen Bauteile erreicht wird. Die Vermieterin stellt sicher, dass die in der **Anlage bb8** zur Berechnung herangezogenen Deckenkonstruktionen ausgeführt werden oder dass in den betreffenden Bereichen raumakustisch mindestens gleichwertige Deckenkonstruktionen zum Einsatz kommen. Weiterhin wird die Vermieterin bei allen Raumtypen, bei denen ein zusätzliches Befüllen des Deckenkoffers mit Mineralfaserdämmung empfohlen wird (siehe **Anlage bb8**), dieses entsprechend umsetzen, wenn dieses (bau-)technisch umsetzbar ist.

4.2. Die Vermieterin wird zusammen mit der Mieterin Raumakustikmaßnahmen planen und auf Wunsch der Mieterin zusätzliche Maßnahmen auf Grundlage der

DIN 18041 zur Verbesserung der Raumakustik durchführen. Für diese raumakustischen Maßnahmen (wie z.B. Wand- und/oder Deckenabsorber) wird die Vermieterin ein Budget in Höhe von 20.000 € netto zur Verfügung stellen – darüberhinausgehende Kosten trägt die Mieterin; Abrechnung erfolgt im open book Verfahren entsprechend den Vorgaben in Ziffer 1.5.6 des Mietvertrages.“Büroflure

4.2.1.Fußboden

Bodenaufbau und -belag sowie Sockelleisten wie Bürobereich.

4.2.2.Wände

Siehe 4.1.

4.2.3.Decken

Die haustechnischen Anlagen werden im Deckenbereich installiert und mit einer akustisch wirksamen Abhangdecke verkleidet.

4.2.4.Türen

Büroeingangstüren (Aufzugsvorraum – Büroflur):

Einflüglige Rohrrahmentür, verglast, Durchgangsmaß mindestens 90 cm Breite und 226 cm Höhe. Türdrücker und Schild aus Edelstahl. Die Türen erhalten einen Drehtürantrieb und ein Motorschloss.

Türen in den Nutzungsbereichstrennwänden Achsen G und J (Flur – Flur)

Rohrrahmentürelmente (T30-RS) mit Glasfüllung. Die mechanische Ausstattung der Türen (Motorische Öffnung/Drehtürantrieb, Offenhaltung, Türöffner) sowie die Ausstattung mit einem Zutrittskontrollsystem (Kartenleser/Chipler) ergibt sich aus der **Anlage bb4** zu dieser Baubeschreibung. Die Ausstattung der Türen mit einem Türöffner und/oder Kartenleser/Chipler ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

Darüber hinaus werden an drei Türen für die Zutrittskontrolle Fluchtwegterminals installiert. Diese Ausstattung ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

4.2.5.Beleuchtung

Die Flurbeleuchtung erfolgt mit Einbau- oder Anbauleuchten im Abhang des Flures. Anzahl und Stärke der Beleuchtungskörper richten sich nach 5.7.

4.3. Sanitärbereiche

4.3.1.Wände, Decken, Türen

Bodenbelag als Feinsteinzeugfliesen 30/60 cm Leitfabrikat Marrazzi Mystone ceppo di gre. Die Sockel werden im gleichen Material wie der Boden ausgeführt. Die Ausführung der Wände erfolgt als Metallständerwände nach DIN 18183 mit GK-Beplankung, im Bereich der Objekte gefliest 30/60cm, in den restlichen Bereichen waschfest gestrichen. Abgehängte Decken als Gipskartondecken mit Revisionsöffnungen oder revisionierbare Decke Höhe ca. 2,30 m.

Beschichtete Türen in Stahlzargen. Türdrücker Edelstahl.

4.3.2.Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt durch Downlights in der abgehängten GK-Decke. Beleuchtungsstärke siehe 5.7.

4.3.3.Sanitärausstattung

Waschtische und Waschbecken - WC-Vorraum freihängende Waschtische Leitfabrikat Duravit mit Einloch-Armatur Leitfabrikat Grohe Eurosmart CE Infrarot-Waschtischarmatur, Kristallspiegel über dem Waschtisch. Marken-Sanitärobjekte aus Porzellan Leitfabrikat Duravit. Die WC-Becken werden als wandhängende Becken mit verdecktem Spülkasten installiert. WC Drückerplatte Leitfabrikat Geberit Sigma 10. WC-Deckel mit Softclose. Die Urinalbecken sind mit einer Spülelektronik ausgestattet.

Accessoires (WC-Papierrollenhalter, Bürstenhalter, Seifenspender, Papierhandtuchspender, Abfallbehälter Leitfabrikat Herzbach). Vor der Ausführung werden die Ausstattungselemente mit dem Mieter abgestimmt.

Die Grohe Eurosmart CE Infrarot-Waschtischarmatur ist hinsichtlich der Mehrkosten im Vergleich zu Waschtischarmatur Hans Grohe Vernius Blend eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

4.3.4. Unisex Toilettenräume

Die Mieterin beabsichtigt einzelne oder alle Sanitärkerne in der Form umzuplanen, sodass neben den Herren, Damen und rollstuhlgerechten WCs auch Unisex Toilettenräume mit WC und Urinal entstehen können. Die Vermieterin wird prüfen, welche Möglichkeiten mit den (bau-)technischen Gegebenheiten umsetzbar sind. Sollten Kosten bei der Planung und Umsetzung einer anderen Raumstruktur und Ausstattung innerhalb der Sanitärkerne entstehen, so trägt die Mieterin diese Kosten; die Abrechnung erfolgt im open book Verfahren entsprechend den Vorgaben in Ziffer 1.5.6 des Mietvertrages."

4.4. Teeküchen

4.4.1. Fußboden

Bodenbelag Feinsteinzeugfliesen 30/60 cm oder elastischer Belag, wie Sanitärräume Leitfabrikat Marrazzi Mystone ceppo di gre.

4.4.2. Wände

Sämtliche Bauteile sind in gleicher Qualität wie die Wände der Büroräume, im Bereich der Arbeitsplatte werden die Wandbereiche zwischen Arbeitsplatte und Oberschränken gefliest oder aus einem fugenlosen wischbarem Material nach Absprache mit der Mieterin ausgeführt.

4.4.3. Decken

Abgehängte Decke als Gipskartondecke. Lichte Raumhöhe ca. 2,50 m.

Beleuchtung

In die abgehängte Decke eingebaute Downlight-Leuchten. Beleuchtungsstärke siehe 5.7.

4.4.4. Teekücheneinrichtung

Die Küchenzeile ist mit Unterschränken und Oberschränken mit Unterschrankbeleuchtung über der Arbeitsfläche ausgestattet. Oberflächen und Arbeitsplatte sind farbig HPL beschichtet, Griffe aus Aluminium.

Jede Küchenzeile erhält ein Kühlgerät (Größe gem. Planung des Mieters) eine Spülmaschine, Mikrowelle, ein Spülbecken, ein Wasserspender (Leitfabrikat: Grohe Blue Pure Minta) und eine Einhebel-Mischbatterie mit hochgezogenem Auslauf. Es werden zusätzlich in jeder Teeküche folgende Anschlüsse vorgesehen: Wasser und Abwasser für Kaffeemaschine mit Festanschluss sowie ein Elektroanschluss (400V, 16 A) für ein Kochfeld. Alle Elektrogeräte werden in der besten Energieeffizienzklasse ausgeführt, die zum Zeitpunkt der Bestellung üblich ist. Oberhalb der Arbeitsplatte werden ausreichend Steckdosen (z.B. 2*4 Steckdosen) vorgesehen. Die Gestaltung der Küche erfolgt in Absprache mit dem Mieter. Die Nutzung der Küchen erfolgt in einer Weise (haushaltsüblich), dass kein Fettabscheider erforderlich ist.

4.5. Elektro / EDV-Unterverteilungsraum

Räume in den Achsen 2-3 / D-E und L-M / 3-4 sowie J / 6

Der Boden erhält einen Trockenestrich, Hohlraumboden, oder Verbundestrich und einen Endbelag aus ableitfähigem Linoleum Leitfabrikat DLW Marmorette. Die Wände bestehen aus GK oder Massivwand mit waschbeständigem Anstrich. Ausführung der Decke als gestrichene Rohdecke.

Ausführung der Türen als beschichtete Holztüren. Aufbauleuchte nach Wahl der Vermieterin.

Alle Wände genügen folgenden Schall- und Brandschutzanforderungen: Brandschutz F 90, Schallschutz Rw,R=54dB

4.7. Archive

Der Boden erhält einen Trockenestrich oder Hohlraumboden und einen Endbelag aus Linoleum Leifabrikat DLW Marmorette oder Teppich Leifabrikat *Interface Composure*. Die Wände bestehen aus GK oder Massivwand mit waschbeständigem Anstrich. Ausführung der Decke als gestrichene Rohdecke.

Ausführung der Türen als beschichtete Holztüren. Aufbauleuchte nach Wahl der Vermieterin.

Ausführung wie 4.6 Archive. Zusätzlich erhält der Putzmittelraum ein Aussussbecken.

4.9.1. Boden, Wände, Decke

Die Gestaltung des Empfangsbereiches wird wie im Mietvertrag vorgesehen abgestimmt. Im Bodenbelag wird eine Schmutzfangmatte eingelassen.

Im Bereich des Empfangstresens wird eine Heizung installiert. Die Lieferung und Montage des Tresens erfolgen durch die Vermieterin. Der Tresen ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

[illegible]

5.3. Heizungsanlagen

Das Gebäude ist an den Fernwärmeanschluss des örtlichen Versorgungsunternehmers angebunden. Die Fernwärmeübergabe erfolgt in der Heizzentrale im Untergeschoss. Als Heizflächen in den Obergeschossen dienen die Heiz- und Kühlsegel in den Büroflächen, wobei die Absperrung und Zählung am Schachtaustritt erfolgt. Räume mit einer Heizleistung kleiner 150 W erhalten kein Kühl/Heizsegel und keinen Heizkörper. Die Behinderten-WC's erhalten elektrische Heizkörper, um die Raumtemperatur von +24° C zu ermöglichen. Die Auslegungs- und Raumtemperaturen für die Nutzflächen sind nach aktuellen Normen und Richtlinien, Stand 2019, ausgelegt. Die Wärmeversorgung des Erdgeschosses erfolgt durch Heizkörper im Mietbereich.

5.4. Kälteanlagen

Als Kühlflächen dienen die Heiz- und Kühlsegel in den fassadennahen Büroflächen. Die Innenzonen erhalten keine Kühl- und Heizflächen. Im Mietbereich erfolgt die Absperrung und Zählung je Ebene am Schachtaustritt. Es steht eine Grundkühlung mit einer spezifischen Kälteleistung (inkl. Anteil über die Lüftung) von 30-40 W/m² (bezogen auf die Nutzungseinheit ohne Nebenräume/ Treppenhäuser und Vorräume) zur Verfügung. Das Heiz- und Kühlsegel hat eine spezifische Kühlleistung von ca. 100 W/m²-Segelfläche. Es ist technisch möglich, die Kühlung ganz und in Teilbereichen abzuschalten.

5.5. Raumluftechnische Anlagen

Die mechanische Be- und Entlüftung der Büroflächen erfolgt über dezentrale Kompakt-Lüftungsanlagen (Filter, Wärmerückgewinnung, Heizen, Vorkühlen). Je Ebene werden zwei dezentrale Geräte vorgesehen (jeweils Seite „Alter Wall“, Seite „Fleet“). Der Vermieter stellt sicher, dass die Technikräume, in welchen diese Anlagen stehen, in der Form schallisoliert sind, dass bei bestimmungsgemäßem Gebrauch (auch unter Vollast) keine Geräusche aus den Technikräumen nach außen dringen, die den Mietzweck stören. Im Sommer wird die Zuluft vorgekühlt. Bei einer Außentemperatur von 32° C Celsius beträgt die Zuluft-Temperatur max. 26° C Celsius. Es steht eine Luftmenge von ca. 4,5 m³/h/m² bezogen auf die Mietfläche zur Verfügung. Sämtliche mechanisch belüftete Räume werden über Konstant-Volumenstromregler abgeglichen und erhalten eine konstante Zuluft- und Abluftmenge. Lediglich die Besprechungsräume erhalten variable Volumenstromregler und werden über einen CO₂-Fühler zwischen einer Mindest-Luftmenge und der Auslegungs-Luftmenge gefahren. Die Luftmenge der Besprechungsräume kann in gewissen Grenzen zu Lasten der übrigen Bereiche erhöht werden. Insbesondere bei großen Besprechungsräumen in Ecklagen (Fleet-Adolphsbrücke) ist unterstützend zur mechanischen Belüftung natürliche Lüftung durch die Fenster vorgesehen.

Die gesamte Zuluft wird über die Decken-Kühl- und Heizsegel in den Bürobereichen eingeblasen. In den Innenzonen wird die gesamte Abluft abgesaugt. Die Innenzonen werden somit indirekt belüftet. Die Überströmung erfolgt dabei über Überströmelemente, mit Schalldämpfeigenschaften, in den Bürowänden zu der Innenzone. Die WC-Bereiche sowie die innenliegenden Nebenräume werden ebenfalls über diese Anlagen mit Zu-/Abluft nach Arbeitsstättenverordnung versorgt. Die mechanische Be- und Entlüftung der Flächen im Erdgeschoss erfolgt über zwei dezentrale Kompakt-Zwischendecken-Lüftungsanlagen (Filter, Wärmerückgewinnung, Heizen). Eine Vorkühlung ist hier nicht vorgesehen. Die Räume im Untergeschoss werden gemeinsam mit den allgemeinen Flächen (Flure/ Technikräume) über eine dezentrale Kompakt-Lüftungsanlage (Filter, Wärmerückgewinnung, Heizen, ohne Vorkühlung) be- und entlüftet. Die Müllräume „Allgemein“ und „Brauhaus“ erhalten eine dezentrale Kompakt-Lüftungsanlage (Filter, Wärmerückgewinnung, Heizen, ohne Vorkühlung). Bei Durchdringung der Luftleitungen von Brandabschnitten (Wände, Decken, Schächte usw.) der Feuerwiderstandsklasse F90 / F30 werden Brandschutzklappen vorgesehen.

Der Geheimschutzbereich wird mit einer dezentralen, Kompakt-Lüftungsanlage ausgestattet. Die Lüftungsanlage wird innerhalb der Fläche des Geheimschutzes aufgestellt. Die Außenluft und Fortluft werden über das Dach geführt. Die Schalldämpfer für Außenluft und Fortluft werden im Kanal vorgesehen.

Die Kompakt-Lüftungsanlage für den Geheimschutzbereich ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

5.6. Feuerlöscher

Soweit aufgrund behördlicher Auflagen Handfeuerlöscher erforderlich sind, stellt die Vermieterin diese zu Verfügung.

Die erforderliche Wartung und evtl. Erneuerung der Feuerlöscher ist Mietersache.

5.7. Starkstromanlagen

5.7.1. Zuleitung und Anschlusswert

Das Mietobjekt erhält eine Elt-Zuleitung von der VNB-Messeinrichtung bis in das Mietobjekt (Unterverteilung). Die Vermieterin stellt die Unterverteilung und das Leitungssystem (Elektroverteilung) für die Normalstrom-/EDV- Steckdosen (230V) und die Beleuchtungsstromzuleitungen nach der Planung der Vermieterin. Die Zuleitung wird von der Vermieterin für folgenden Anschlusswert dimensioniert (die Anschlusswerte der Lüftungsanlage hier nicht enthalten):

- 40 W/m² insgesamt pro Mietfläche (Alter Wall)
- 40 W/m² insgesamt pro Mietfläche (Fleet)

Wünscht die Mieterin eine veränderte bzw. stärkere Zuleitung, wird die Verfügbarkeit durch die Vermieterin geprüft, die Mehrkosten gehen zu Lasten der Mieterin.

5.7.2. Installationen

Die Vermieterin übernimmt die Errichtung der Elektro-Unterverteilung für die vertraglich geschuldeten Elektroinstallationen im Mietbereich einschließlich der Anschlüsse der von der Vermieterin gelieferten Geräte.

Dazu gehören:

- Beleuchtungsschaltung in Büro-, Besprechungs- und Nebenräumen sowie Fluren und Open-Space-Bereichen
- Geräteanschlussdosen und zusätzliche Steckdosen in der Einbauküche
- Reinigungssteckdosen in Flurwänden
- Schalter / Steckdosen Flächenprogramm, Leitfabrikat Jung LS 990
- Steckdosen und Datendosen im Brüstungskanal (1.-5. OG) und Bodentanks (6-8. OG) sowie Wänden.
- Bestückung eines Arbeitsplatzes wird wie folgt vorgehalten:
 - 1x 2-Fach-Schuko- Steckdose Allgemein
 - 1x Schuko- Steckdose EDV
 - 1x Doppeldatendose (RJ-45) (siehe IT)
 - 1x zusätzlich Doppeldatendose (RJ-45) pro Tischgruppe (siehe IT)
- Bestückung eines Besprechungsraums wird wie folgt vorgehalten:
 - 4x 2-Fach-Schuko-Steckdose Allgemein bis 50 m² und 6x 2-Fach-Schuko-Steckdose über 50 m²
 - 3x Doppeldatendose (RJ-45) (siehe IT) bis 50 m² und 4x Doppeldatendose (RJ-45) über 50 m²
 - Beamer - Anschlussvorrichtung 230V sowie Anschlussvorrichtung für Leinwand in Besprechungsräumen über 50 m². Die Verlegung an der Decke erfolgt als Sichtinstallation.
 - Monitorvorrichtung für HDMI oder HDBASE-T (Netzwerk - RJ45 Datendose), Lage nach Abstimmung mit der Mieterin
 - Die Vermieterin stellt sicher, dass es bei den Besprechungsräumen im 1. bis 5. OG keine Stolperfallen durch die Verkabelung der Konferenztische und der Screens (TV bzw. Monitor an Wand) entstehen. Eine optisch ansprechende Verkabelung wird

von der Vermieterin sichergestellt. Die Leitungen werden im Estrich verzogen. Im Bereich vom Brüstungskanal zum Boden sind die Leitungen sichtbar.
Die Anschlussarbeiten für Geräte und Maschinen, die durch die Mieterin geliefert werden, übernimmt die Mieterin.

In der Mittelzone werden in den Geschossen 1.-5. innerhalb der Abhangdecke der Mittelzone Consolidation Points (Anschlussboxen) Leitfabrikat OBO Bettermann mit folgenden maximalen Anschlussmöglichkeiten vorgesehen:

- 2x 2-Fach-Schuko-Steckdose
- 4x 2-Fach Netzwerkanschluss (siehe IT)

Alle Consolidation Points eines Geschosses erhalten zusammen maximal 36 Netzwerkanschlüsse.

An die vorgenannten Consolidation Points können die entsprechenden notwendigen Medien zur Versorgung der Mittelzone abgegriffen werden, z. B. mittels einer Installationssäule. Vor Einbau werden diese Säulen bemustert.

5.7.3. Beleuchtung.

Die Beleuchtung im Gebäude wird in Anlehnung an die Mindestanforderungen der DIN EN 12464-1 hergestellt:

Bereich	Beleuchtungsstärke [lux]	Leitfabrikat
Treppenhäuser, Flure und Verkehrsflächen	100	Trilux Finea
Umkleide-, Wasch- und WC-Räume	200	Trilux Finea
Pausenräume und Teeküchen	200	Trilux C-LW19-05 28-840 im Bereich der Segel
Lagerräume	100	Trilux Onplana
Besprechungsräume	300	Trilux C-LW19-05 28-840
Technikräume	200	Trilux Aragon
Arbeitsplätze	500	Trilux C-LW19-05 28-840

Es werden gemäß DIN EN 12464-1 LED Leuchtmittel mit hohen Betriebswirkungsgraden und einer Lebenserwartung von 50.000 Betriebsstunden eingesetzt.

Durch die Vermieterin werden die gemeinschaftlich genutzten Flächen mit Leuchten ausgestattet.

Innerhalb der Mietbereiche werden die Sanitärkerne und Nebenräume durch die Vermieterin mit Einbaudownlights ausgestattet.

Die Grundbeleuchtung der Arbeitsplätze (gem. der Verbindlichen Innenraum-Ausplanung gem. § 1.7 Mietvertrag bzw. der Verbindlichen Innenraum-Ausbauplanung II gemäß § 1.8 Mietvertrag) erfolgt mittels der Leuchten, die in den Heiz- und Kühldecken verbaut werden. Diese dimmbaren Leuchten sind auf die Grundbeleuchtung der Arbeitsplätze mit 500 lux im Mittel ausgelegt. Für darüberhinausgehende Anforderungen, z.B. aufgrund körperlicher Einschränkungen, kann durch die Mieterin eine zusätzliche arbeitsplatzbezogene Beleuchtung individuell ergänzt werden.

Es wird eine Sicherheitsbeleuchtung in Flucht- und Rettungswegen UG, Technikräumen UG und allen notwendigen Bereichen, wie z.B. Treppenhaus und nach Baugenehmigung Mietbereichsflure verbaut.

Die Beleuchtungsplanung inklusive Beleuchtungsdiagramm (Gemeinschaftsflächen und Sicherheitsbeleuchtung ausgenommen) wird mit der Mieterin abgestimmt.

Beleuchtungsschaltung

Die Beleuchtungsschaltung des Gebäudes erfolgt raumweise innerhalb des jeweiligen Raumes mittels Schalter und Tageslicht-/Präsenzmelder, wobei die Präsenz- bzw. Tageslichtfunktionen übersteuert werden können.

In WC's, Kopierräumen, Lagerräumen (innerhalb der Büros), Teeküchen, Fluren und in den Treppenhäusern werden die Leuchten durch Bewegungsmelder geschaltet. Die

Beleuchtungssteuerung wird mit dem Mieter innerhalb der vorgenannten Vorgaben abgestimmt.

Im Bereich der Zugangstüren zu den Nutzungsbereichen werden für den jeweiligen Nutzungsbereich Zentralschalter installiert. Auf Wunsch der Mieterin wird zudem ein Zentralschalter für das Mietobjekt im Eingangsbereich vorgerüstet.

5.8. Schwachstromanlagen

5.8.1.IT

Die Vermieterin liefert eine LWL-Zuleitung (Singlemode) vom zentralen Verteilerraum im Untergeschoss bis in den entsprechenden 19"-Datenverteiler (800x800x2.100 in mm) je Nutzungseinheit und wird mittels Prüfprotokoll an die Mieterin übergeben. Auf diese Leitungen können bei Bedarf die entsprechenden Provider aufgeschaltet werden, damit die Nutzungseinheiten mit Internet erschlossen werden können. Wird ein Provider durch die Mieterin gewünscht, dann ist die Verfügbarkeit durch die Mieterin zu prüfen und die Kostenübernahme für bauliche Arbeiten durch die Mieterin zu tragen.

Nutzerspezifischer Ausbau:

Der Serverraum im 6.OG erhält eine Singlemode OS2 Lichtwellenleiter mit 48-Fasern und wird ebenfalls in den zentralen Verteilerraum im Untergeschoss geführt und auf einem 19" Datenverteiler aufgelegt. Auch diese Leitung wird mittels Prüfprotokoll an die Mieterin übergeben. Die Patchpanel werden in E2000 Steckverbindungen ausgeführt. Mittels dieser Leitung kann die Mieterin, die notwendigen Internet Service Provider oder eigene Netzdienstleister (z. B. Dataport) beziehen. Die notwendigen Provider sind in Eigenregie durch die Mieterin zu beantragen, zu koordinieren und auszuführen. Die Kosten trägt hierbei die Mieterin.

Die Anbindung der Etagenverteiler für das Netzwerk vom Nutzer wird sternförmig vom Serverraum im 6. OG erfolgen. Jeder Etagenverteiler pro Nutzungseinheit wird über 24-Faser Multimode OM4 Lichtwellenleiter angebunden und mittels Messprotokoll an die Mieterin übergeben.

Die LWL-Patchfelder werden mit LC-Steckverbunden ausgeführt.

Für die Nutzungseinheiten wird eine ausreichende, sternförmig strukturierte

Datenverkabelung über das 6A-Datennetz gemäß Arbeitsplatzversorgung ausgeführt:

- Vollwertiger Arbeitsplatz: 1x Doppeldatendose (2x Netzwerkanschluss) + 1x Doppeldatendose zusätzlich pro Tischgruppe
- Für die Consolidation Points in der Abhangdecke der Mittelzone werden pro Geschoss maximal 36 Netzwerkanschlüsse vorgesehen

Darüber hinaus werden an der Decke weitere W-Lan Doppeldatendosen für ein flächendeckendes W-Lan vorgehalten die über angrenzende Revisionsluken zugänglich sind. Die Anzahl der Anschlusspunkte erfolgt vorerst nach Erfahrungswerten, jedoch nicht weniger als ein Anschluss pro 150 m² und Brandabschnitt. Die genaue Anzahl und Lage wird mittels Funkmessung in Zusammenarbeit mit der Mieterin festgelegt und hergerichtet. Die Accesspoints liegen im Verantwortungsbereich der Mieterin.

Alle Netzwerkanschlüsse (inkl. IP-Dosen) werden nach Vorgaben der Mieterin beschriftet.

Die Zeiterfassungsterminals im Foyer und im Empfangsbereich erhalten einen Netzwerkanschluss und einen 230 V Anschluss.

Für die Buchungsterminals an den Besprechungsräumen wird eine Cat. 7 Leitung und ein 230 V Anschluss in der Systemtrennwandblende oder GK-Wand neben der Besprechungsraumtür vorgehalten. Der Anschluss wird in einer Hohlwanddose auf der Außenseite des Besprechungsraum Mitte OKFF+1.40 m hergerichtet.

In den Lobbys sind von der Mieterin Monitore vorgesehen. Von der Vermieterin wird eine Cat. 7 Leitung und eine 230 V hierfür vorgesehen.

[REDACTED]

Der o.g. Nutzerspezifische Ausbau der IT ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

5.8.2.Kühlung Server und USV

Die Kühlung des Server- und des USV-Raumes erfolgt mit einer gesplitteten Anlage mit 20 KW Kühlleistung.

Die Kühlung für den Server- und den USV-Raum ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

5.8.3.USV

Die USV-Anlage liegt im Verantwortungsbereich der Mieterin.

5.8.4.Gegensprechanlage

Gegensprechanlage mit integrierter Kamera an den beiden Zugängen Foyer Adolfsbrücke und Empfangsbereich Alter Wall jeweils mit Klingeltastern. Die Anzahl der zu installierenden Klingeltaster wird mit der Mieterin vor Ausführung vereinbart, wobei maximal 15 Taster pro Hauseingang möglich sind. Etagen klingeln an den Nutzungsbereichs-Zugängen und Innensprechstellen in den Mietungen. Die Nutzungsbereichstüren sind mit einem berührungslosen System durch Transponder zu öffnen. Die mechanische Ausstattung der vorgenannten Türen (Motorische Öffnung/Drehtürantrieb, Offenhaltung, Türöffner) sowie die Ausstattung mit einem Zutrittskontrollsystem (Kartenleser/Chipleaser) ergibt sich aus der **Anlage bb4** zu dieser Baubeschreibung..

Leitfabrikat Klingelanlage: Siedle Steel Access

Leitfabrikat Zutrittskontrolle: Dormakaba

Die Sprechstellen der Zugangstüren zu den Nutzungseinheiten erhalten eine Videofunktion. Die Videofunktion in den Sprechstellen der Zugangstüren zu den Nutzungseinheiten sind eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

5.8.5.Zugangskontrollsystem innerhalb der Nutzungseinheiten

Alle Türen zu Büroräumen, Lager, EDV, Archiv sowie der Serverraum und der USV Raum erhalten ein Zugangskontrollsystem durch elektronische Schließzylinder. Das Zugangskontrollsystem innerhalb der Nutzungseinheiten ist eine optionale Zusatzleistung gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

5.8.6.Brandmeldeanlage:

Das Gebäude wird mit einer flächendeckenden BMA Kategorie 1 ausgestattet.

5.8.7.Technisches Monitoring und Betriebsoptimierung

Über die Gebäudeleittechnik kann mit dem Softwaretool aedifion das technische Monitoring und die Betriebsoptimierung der Anlagen durchgeführt werden, um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu senken.

5.8.8. Feuerlöschanlagen

Für die Räumlichkeiten Server- und USV werden jeweils eine autarke Gaslöschanlage vorgesehen. Gemäß der Größe aus der Phantomplanung ist je Raum eine Löschflasche mit Novec 1230 notwendig. Bei Novec handelt es sich um ein chemisches Löschmittel/Gas und es gilt als nicht bedrohlich für die menschliche Gesundheit. Für die Löschanlage wird je Raum eine Druckentlastung von mind. 0,04 m² (200x200 mm Kanal) übers Dach vorgehalten.

Hinweis: Bei der vorgenannten Anlage wird nicht mit einer Sauerstoffreduktion des Raumes gearbeitet.

Die Feuerlöschanlagen für den Serverraum und für den USV-Raum sind optionale Zusatzleistungen gemäß § 1.5.6 des Mietvertrags.

5.9. Aufzug

5.9.1.Aufzüge zu den Bürogeschossen

Die vier Aufzugskabinen bewegen sich mit einer maximalen Geschwindigkeit von 2,5 m/s. Die Aufzugsanlagen in Nähe der Lobby besitzen eine Durchladung und somit eine zweite

Kabinentür auf der Rückseite. Der Aufzug PA1 wird als Feuerwehraufzug ausgeführt. Die Kabinen weisen folgende Abmessungen auf: Breite: 1.400 mm, Tiefe: 2.100 mm, Höhe: 2.500 mm, die Türhöhe beträgt 2.400 mm, die Türbreite 1.000 mm. Alle Kabinen erhalten einen bauseitigen Belag aus Natur-/Kunststein.

Die Kabinenwände erhalten eine farblich hinterlegte Glasverkleidung, die den Tableaus gegenüberliegende Seite ist als Spiegel ausgeführt. Die Ausführung des Kabinentableaus erfolgt kabinenhoch und bündig mit der Glasauskleidung. Durch die Zielwahlsteuerung ist nur ein Minimum an Bedientastern sichtbar. Die Kabinen erhalten an beiden Kabinenseiten einen runden Handlauf aus Eichenholz.

Die Metalloberflächen, z.B. die Schacht- und Kabinentüren, sowie die 3-teilige Kabinendecke erhalten eine Oberfläche in Sonderbeschichtung.

Die Beleuchtung erfolgt durch in die Decke eingesetzte runde LED Spots.

Die Schachttüren des Feuerwehraufzuges erhalten das von der Feuerwehr geforderte Sichtfenster im Türblatt. Das Tableau für die Zielwahlsteuerung in den Geschossen hat eine Taste für barrierearme Benutzung. Die Aufzüge zu den Bürogeschossen werden gem. EN 81-70 ausgeführt. Bei der Einrichtung der Bedienpanels sollen in Abstimmung mit der Mieterin entweder nur Etagen als große Tasten und/oder auf einer Ansicht alle Etagen sichtbar sein.

5.9.2. Lastenaufzug mit Personenbeförderung

Für den Transport von Lasten und Personen vom UG ins EG ist ein vereinfachter Güteraufzug vorgesehen. Die Aufzugskabine besitzt eine Grundfläche von $B \times T = 1.200 \times 2.100$ mm, die Türen besitzen eine Öffnungsweite von 1.100 mm, die Türhöhe beträgt 2100 mm. Die Kabinenhöhe entspricht der Türhöhe. Die Nenngeschwindigkeit der Aufzugsanlage beträgt ca. 0,15 m/s.

Die Verkleidung der Türen und Kabinenwände erfolgt mit Edelstahlpaneelen mit bündig eingesetztem Kabinentableau. Umlaufend ist ein Rammschutz vorgesehen. Der Kabinenfußboden erhält ein Riffelblech.

5.9.3. PV-Anlage

Auf der Dachfläche über dem 8.OG wird eine PV-Anlage mit ca. 27 kWp vorgesehen. Die Aufständigung der Module erfolgt mit einer Flachdachunterkonstruktion, die entsprechend den Windlasten mit Gehwegplatten gegen Verrücken gesichert wird. Es werden ca. 59 Module mit einer Ost- / Westausrichtung und weitere 16 Module auf der Seite Adolfsbrücke mit einer Südausrichtung vorgehalten. Die notwendigen Wechselrichter werden auf der Dachfläche aufgestellt, damit die DC-Leitung so kurz wie möglich gehalten werden kann. Die Einbindung in die Zähleranlage der Mieterin erfolgt mittels ausreichend dimensionierter Starkstromkabel.

6. Änderungen

Für Änderungen, der in dieser BB genannten Baustoffe, Bauteile, Bauelemente, Leitfabrikate, sind die Regelungen in §§ 1.6ff. des Mietvertrages anzuwenden, soweit es sich nicht um Bemusterungen handelt.

7. Anlagen

Anlage bb1: Abweichungsliste Barrierefreiheit

Anlage bb2: Liste der optionalen Zusatzleistungen

Anlage bb3: Darstellung Brüstungskanal

Anlage bb4: Mechanische Ausstattung der Türen

Anlage bb5: Prinzipielle Ausbildung der Flurwände

Anlage bb6: Gestaltungskonzept

Anlage bb7: Mail der „Übermittelten Lasten“

Anlage bb8: Stellungnahme Raumakustik

Anlage bb1 zur Baubeschreibung, Abweichungsliste Barrierefreiheit

Das Gebäude ist kein öffentliches Gebäude im Sinne der HBauO. Gleichwohl wird die DIN 18040-1 Barrierefreiheit in weiten Teilen erfüllt. In dieser Anlage wird beschrieben, welche Anforderungen der DIN 18040-1 sowie angegliederter Regelungen von der Vermieterin geschuldet sind. Darüber hinaus sind Hinweise enthalten, die auf die Zuständigkeit der Mieterin verweisen. Bei diesen Punkten steht es der Mieterin frei, die genannten Anforderungen zu erfüllen oder nicht zu erfüllen.

Erläuterungen zu dieser Liste:

- Ausgraut bedeutet, dass dieser Teil keine Anwendung findet.
- **Rot** bedeutet, dass dieser Anforderung nicht erfüllt wird.
- Grün bedeutet, dass diese Anforderung nicht vom Vermieter erfüllt werden kann, sondern der Mieter diese in seiner Mieterplanung berücksichtigen muss.
- In **Blau** finden sich Ergänzungen, Hinweise oder Erklärungen.

Hinweis:

Diese Liste wurde in Anlehnung an Everding, D.; Sieger, V.; Meyer, S.: Handbuch Barrierefreies Bauen. 2. Auflage erstellt.

Bereich/Bauteil	Abschnitt der DIN 18040-1	Anforderung
Pkw-Stellplätze als Bestandteil der Erschließung (für Menschen mit Behinderungen ausgewiesen) Pkw-Stellplätze sind nicht vorhanden.		
Gehwege und andere Verkehrsflächen als Bestandteil der Erschließung Vermieter hat keinen Einfluss auf den öffentlichen Raum		
Eingangsbereiche		
Auffindbarkeit	4.2.3	<ul style="list-style-type: none"> • kontrastierend gestaltet // Leuchtdichtekontrast $K > 0,7$ • ausreichend beleuchtet
	DIN 32984	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenindikatoren oder sonstige tastbare Leitelemente von der Verkehrsfläche zum Eingang // Öffentlicher Grund, daher nicht im Einfluss des Vermieters
Erreichbarkeit	4.2.3	stufen- und schwellenlos
Bewegungsfläche	4.2.3	<ul style="list-style-type: none"> • eben vor Eingängen • Umfang in Abhängigkeit von der Art der Tür
Türöffner- und Klingelanlage	4.5.2	<ul style="list-style-type: none"> • nach dem Zwei-Sinne-Prinzip kontrastierend gestaltet und taktil oder akustisch wahrnehmbar
	4.5.3	<ul style="list-style-type: none"> • optische Anzeige der Hörbereitschaft der Gegenseite bei Gegensprechanlagen • ergänzende optische Freigabe bei Türsummern
Rampen Keine Rampen im Sinne der Norm vorhanden		
Treppen und Einzelstufen		
Treppen	4.3.1	vertikale Verbindung nur über Treppen, Fahrtreppen und geneigte Fahrsteige gilt nicht als barrierefrei
Treppenlauf	4.3.6.2	geradläufig und rechtwinklig zu den Treppenstufenkanten

000103

Stufen	4.3.6.2	<ul style="list-style-type: none"> mit Setzstufen mit Trittstufen, die nicht vorkragen an freien seitlichen Stufenenden Aufkantung // gibt es nicht
Erkennbarkeit	4.3.6.4 DIN 32984	<ul style="list-style-type: none"> kontrastierende Streifen an den Stufenkanten in einer Breite von 4 bis 5 cm auf der Trittstufenvorderkante sowie in einer Breite von 1 bis 2 cm an der Oberkante der Setzstufen // Leuchtdichtekontrast > 0,4 und Streifen über die gesamte Treppenbreite Kennzeichnung von Treppenan- und -austritten durch vorge-lagerte, taktil erfassbare Felder, mind. 60–90 cm tief, auf ganzer Treppenbreite // erste und letzte Stufe taktil erfassbar
Handläufe an Treppen und Rampen		
Anordnung	4.3.6.3 4.3.8.3	<ul style="list-style-type: none"> beidseitig und ohne Unterbrechung an Treppen mindestens 30 cm über Anfang und Ende waagrecht weiterführend und abgerundet abschließend // Auf Innenseite der Treppe ist Handlauf mit durchgängiger Steigung zulässig, wenn Geometrie keine Waagerechte erzeugt.
Höhe	4.3.6.3 4.3.8.3	85 cm bzw. 90 cm über Stufenvorderkante OFF bis Oberkante des Handlaufes // Absturzsicherung 110 cm zum Treppenhause und 85 cm 2. Handlauf an Wand
Erkennbarkeit	4.3.6.4	visuell kontrastierend zum Hintergrund
Form	4.3.6.3	Folgendes gilt für Handlauf Innen (Absturzsicherung) und Außen: <ul style="list-style-type: none"> griffsicher und gut umgreifbar vorzugsweise rund oder oval Durchmesser 3 bis 4,50 cm
Orientierung	4.3.6.4	an Treppen taktile Informationen, z. B. zum Stockwerk und zu Wegebeziehungen // nur Handlauf Bezeichnung Ziel in Profilschrift und Braille
Aufzug		
Typ	4.3.5	<ul style="list-style-type: none"> Aufzugtyp 2 oder 3 nach DIN EN 81-70 // Typ 5 wird verbaut Mindestinnenmaß 110 cm x 140 cm // Innenmaß 140 cm x 210 cm
Zugangsbreite	4.3.5	mindestens 90 cm (lichte Breite)
Bewegungsfläche	4.3.5	150 cm x 150 cm vor dem Aufzug, zusätzliche Durchgangsfläche für das Passieren eines wartenden Rollstuhlfahrers
Orientierung	DIN EN 81-70 DIN 32984	Spiegel zum Wenden in Aufzugtyp 2 // nicht notwendig, da große Kabine Auffindestreifen zum Anforderungstaster des Aufzugs // Gilt für taktilen Bodenleitsystem an Aufzug, Empfang und Foyer
Ausführung	DIN EN 81-70	<ul style="list-style-type: none"> robust und kontrastreich ausgeführte, taktil erkennbare Befehlsgeber mit der Mittellinie auf einer Höhe von 900 mm akustische Signale beim Öffnen der Tür an der Haltestelle und beim Richtungswechsel des Aufzugs Sprachansage zur Positionsangabe an jeder Haltestelle sicht- und hörbare Notrufeinrichtung mit sicht- und hörbarer Rückmeldung
Flure und sonstige Verkehrsflächen in Gebäuden		
Erreichbarkeit	4.3.1	alle barrierefreien Ebenen stufen- und schwellenlos erreichbar

Breite	4.3.2	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 150 cm, bis 6 m Länge und Wendemöglichkeit an Anfang und Ende mindestens 120 cm • in Durchgängen mindestens 90 cm • nach maximal 15 m Länge Begegnungsfläche von 180 cm × 180 cm
nutzbare Höhe	4.1	mindestens 220 cm
Neigung	4.3.1	<ul style="list-style-type: none"> • maximal 3 % • bis 10 m Länge maximal 4 %
Wände von Fluren und Verkehrsflächen	4.3.2	an schwer erkennbaren verglasten Wänden Sicherheitsmarkierungen
Bodenbeläge	4.3.4	<ul style="list-style-type: none"> • rutschhemmend (mindestens R 9 nach BGR 181) • fest verlegt • für Rollstühle, Rollatoren etc. geeignet • kontrastierend von Bauteilen • ohne Spiegelung und Blendung
Ausstattungs-elemente	4.5.4	<ul style="list-style-type: none"> • kontrastierend gestaltet • mit dem Blindenstock auf einer Höhe von maximal 15 cm über den Boden ertastbar, z. B. über Sockel oder Tastleiste
Rollstuhl-abstell-plätze	4.3.9	Bewegungsfläche 180 cm × 150 cm plus vorgelagerte Bewegungsfläche 180 cm × 150 cm in Gebäuden mit Notwendigkeit zum Rollstuhlwechsel // Abstellplatz nicht nötig, da keine Leihrollstühle vorgesehen sind
Informations- und Leitsysteme	4.4.1	<ul style="list-style-type: none"> • nach dem Zwei-Sinne-Prinzip kontrastierend gestaltet • möglichst lückenlos • keine Überlagerung der Informationen, z. B. durch Werbung
	DIN 32984	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenindikatoren (Auffindestreifen, Leitstreifen) als Bestandteil eines Gesamtleitkonzepts bei Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr • Bodenindikatoren durch taktil und visuell gut kontrastierende Materialien ersetzbar, ebenso durch eindeutige Wegeführung, z. B. in engeren Gängen
	4.4.4	<ul style="list-style-type: none"> • taktil erfassbare Beschriftungen oder Piktogramme, z. B. vor WC, Dusche etc.
Rettungswege	4.7	<ul style="list-style-type: none"> • sichere Bereiche für den Zwischenaufenthalt nicht zur Eigenrettung fähiger Personen • Ergänzung akustischen Alarms um visuell wahrnehmbare Signale, z. B. in WC-Räumen • optische Rettungszeichen gemäß DIN 4844-1 • zusätzlich akustische Systeme
Türen		
Erkennbarkeit	4.3.3.5	<ul style="list-style-type: none"> • deutlich erkennbar und zur Wand kontrastierend gestaltet • taktil erkennbare Türblätter oder -zargen
Beschilderung	4.3.3.2	120 bis 140 cm über OFF
Karusselltüren und Pendeltüren	4.3.3.1	kein barrierefreier Zugang // gibt es nicht
Glastüren (Vollglas)	4.3.3.5	stark kontrastierende Sicherheitsmarkierung
lichte Durchgangsbreite	4.3.3.2	mindestens 90 cm

lichte Höhe	4.3.3.2	mindestens 205 cm
Leibung	4.3.3.2	maximal 26 cm tief
Türdrücker Drehgriffe	4.3.3.2	<ul style="list-style-type: none"> • 85 cm, ausnahmsweise bis 105 cm über OFF (mittig) // durchgängige Höhe 105 cm vorgesehen • griffgünstig • keine Drehgriffe
senkrechte Griffe	4.3.3.2	85 cm über OFF (mittig), im Ausnahmefall bis 105 cm // durchgängige Höhe 105 cm vorgesehen
waagerechte Griffe	4.3.3.2	85 cm über OFF (Greifhöhe), im Ausnahmefall bis 105 cm // durchgängige Höhe 105 cm vorgesehen
Schwellen	4.3.3.1 4.3.3.5	nicht zulässig, im Ausnahmefall maximal 2 cm hoch und visuell kontrastierend zum Bodenbelag
Bewegungsflächen	4.3.3.4	vor Drehflügeltüren: <ul style="list-style-type: none"> • in der Öffnungsrichtung 150 cm • in der Schließrichtung 120 cm • vor Schiebetüren beidseitig 120 cm • 150 cm in der Schließrichtung bei Begrenzung durch ein Bauteil, z. B. Wand
Abstand von Türdrückern und -griffen zu Bau-, Ausrüstungs- und Ausstattungs teilen	4.3.3.2	mindestens 50 cm // ggfs. an vereinzelter Türen Abweichung, dort motorische Öffnung; im Übrigen bei Mieterplanung berücksichtigen
Kraftaufwand zum Öffnen und Schließen	4.3.3.3	maximaler manueller Kraftaufwand: Klasse 3 nach DIN EN 12217, ansonsten automatische Türsysteme (generell empfohlen an Gebäudeeingängen) // Haupteingänge werden motorisiert
Höhe der Taster bei automatischen Türsystemen	4.3.3.2	85 cm über OFF (mittig)
Abstände der Taster bei automatischen Türsystemen und seitlicher Anfahrt	4.3.3.2	mindestens 50 cm zur Hauptschließkante
Abstände der Taster bei automatischen Türsystemen und frontaler Anfahrt	4.3.3.2	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 250 cm in der Öffnungsrichtung • mindestens 150 cm in der Schließrichtung • mindestens 150 cm (beidseitig) bei Schiebetüren
Schließablauf bei automatischen Türsystemen	4.3.3.3	Ausrüstung mit Öffnungsautomatik und kontrolliertem Schließmittel

Sanitärräume hier nur R- WC (barrierefreie WC gemäß Planung)

Bewegungsflächen	5.3.2	<ul style="list-style-type: none"> • 150 cm × 150 cm vor den Sanitärobjekten • überlagerungsfähig
Anfahrbarkeit des WC- Beckens	5.3.2	<ul style="list-style-type: none"> • beidseitig mit mindestens 70 cm × 90 cm Bewegungsfläche • einseitig bei gegebener Wählbarkeit der gewünschten Seite
Türen	5.3.1	<ul style="list-style-type: none"> • von außen entriegelbar • Drehflügeltüren nach außen schlagend // Riegel gut greifbar auf 85cm Höhe

Armaturen	5.3.1	<ul style="list-style-type: none"> • Einhebelarmaturen • berührungslose Armaturen nur in Verbindung mit Temperaturbegrenzung (maximal 45 °C)
Ausstattungs-elemente	5.3.1	kontrastierend zu ihrer Umgebung gestaltet // Kontrast zwischen Keramik und Wandbelag
Kleiderhaken	5.3.1	in mindestens 2 Höhen für die sitzende und stehende Position
Liegen hierauf wird verzichtet	5.3.6	<ul style="list-style-type: none"> • 180 cm × 90 cm groß und 46 bis 48 cm hoch • vor allem in mindestens einem der Sanitärräume von Rast- und Sportstätten
Toiletten	5.3.3	mindestens eine barrierefreie Toilette pro Sanitäranlage
WC-Maße	5.3.3	<ul style="list-style-type: none"> • Tiefe: mindestens 70 cm • Höhe: (inkl. Sitz) 46 bis 48 cm • Rückenstütze 55 cm hinter der Vorderkante (WC-Deckel als alleinige Rückenstütze ungeeignet)
Spülung	5.3.3	berührungslos oder mit Arm bzw. Hand bedienbar ohne Veränderung der Sitzposition
Stützgriffe	5.3.3	<ul style="list-style-type: none"> • auf jeder Seite ein klappbarer Stützgriff mit einer Punktlast von mindestens 1 kN am vorderen Griffende • lichter Abstand zwischen den Griffen 65 bis 70 cm • Höhe: 28 cm über der Sitzhöhe
Toilettenpapier	5.3.3	erreichbar ohne Veränderung der Sitzposition
Notrufanlagen	5.3.7	<ul style="list-style-type: none"> • vom WC-Becken aussitzend und vom Boden aus liegend auslösbar • kontrastierend gestaltet • taktil erfassbar und auffindbar
Abfallbehälter	5.3.3	<ul style="list-style-type: none"> • dicht und selbstschließend • mit einer Hand bedienbar
Waschtischtiefe	5.3.4	<ul style="list-style-type: none"> • unterfahrbare Tiefe mindestens 55 cm • bei Handwaschbecken mindestens 45 cm
Waschtischhöhe	5.3.4	maximal 80 cm hohe Vorderkante
Waschtischspiegel	5.3.4	mindestens 100 cm hoch und sitzend wie stehend einsehbar // kein Kippspiegel, sondern reicht bis zum Waschtisch
Zubehör zum Waschtisch	5.3.4	Seifenspender, Handtuchrockner, bzw. Handrockner und Abfallbehälter im Bereich des Waschtisches angeordnet
Duschplätze Duschen nicht vorhanden	5.3.5	<ul style="list-style-type: none"> • niveaugleich gestaltet • maximale Absenkung um 2 cm zum angrenzenden Bodenbereich
Bodenbeläge in der Dusche Duschen nicht vorhanden	5.3.5	rutschhemmend
Handbrause Duschen nicht vorhanden	5.3.5	Einhebelarmatur, aus der Sitzposition seitlich in 85 cm Höhe erreichbar
Klappsitze bzw. stabile Duschsitze Duschen nicht vorhanden	5.3.5	mindestens 45 cm tief, mit einer Sitzhöhe von 46 bis 48 cm

Haltegriffe in der Dusche Duschen nicht vorhanden	5.3.5	<ul style="list-style-type: none"> • waagrecht in 85 cm Höhe, ergänzend auch senkrechte Haltegriffe • auf beiden Seiten des Sitzes im Abstand von 65 bis 70 cm stufenlos hochklappbare Stützgriffe, Oberkante 28 cm über der Sitzhöhe, 15 cm vor den Sitz vorkragend
Klarsicht-Duschtüren und -wände Duschen nicht vorhanden	5.3.5	stark kontrastierende Sicherheitsmarkierung
Umkleidebereiche Nicht vorhanden		
Schwimm- und Therapiebecken, andere Beckenanlagen Nicht vorhanden		
öffentlich zugängliche Räume, z. B. Besprechungsräume, Verkaufsräume, Wartezimmer, Beratungszimmer		
Bewegungsfläche für Richtungswechsel und Rangiervorgänge	4.1	mindestens 150 cm × 150 cm
Bodenbeläge	4.3.4	<ul style="list-style-type: none"> • rutschhemmend, mindestens R 9 nach BGR 181 • fest verlegt • für Rollstühle, Rollatoren etc. geeignet • kontrastierend von Bauteilen • ohne Spiegelung und Blendung
Räume für Veranstaltungen und Versammlungen, Seminar- und Schulungsräume		
Plätze für Rollstuhlnutzer	5.2.1	<ul style="list-style-type: none"> • angemessene Sicht auf die Darbietungszone (siehe auch DIN EN 13200-1) • Sitzplätze für Begleitpersonen neben dem Rollstuhlplatz
Standplatz bei Reihenbestuhlung	5.2.1	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 90 cm × 130 cm • Durchgangsbreite des vorgelagerten Ganges mindestens 150 cm
seitlicher Standplatz bei Reihenbestuhlung	5.2.1	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 90 cm × 150 cm • Durchgangsbreite des seitlichen Ganges mindestens 90 cm
Sitzplätze mit größerer Beinfreiheit	5.2.1	sollten für gehbehinderte und großwüchsige Menschen zur Verfügung stehen
bei Bestuhlung mit fest installierten Tischen	5.2.1	Standplätze für Rollstuhlnutzer mit unterfahrbaren Tischen
Informationsaufnahme	5.2.2	Hilfen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen gemäß DIN 18041
	DIN 18041	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Hörsamkeit durch Einhaltung der mittleren Nachhallzeit • ausreichender Abstand zum Störfallpegel • technische Anlagen zur Unterstützung individueller Hörhilfen
Serviceschalter, Kassen, Kontrollen		
Nutzbarkeit	4.6	mindestens eine Einheit barrierefrei
Bewegungsfläche	4.6	<ul style="list-style-type: none"> • 150 cm × 150 cm vor den Einrichtungen • 150 cm × 150 cm vor und hinter Durchgängen

000108

R.M.

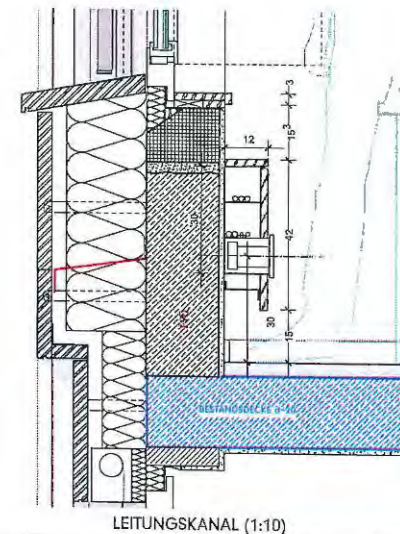
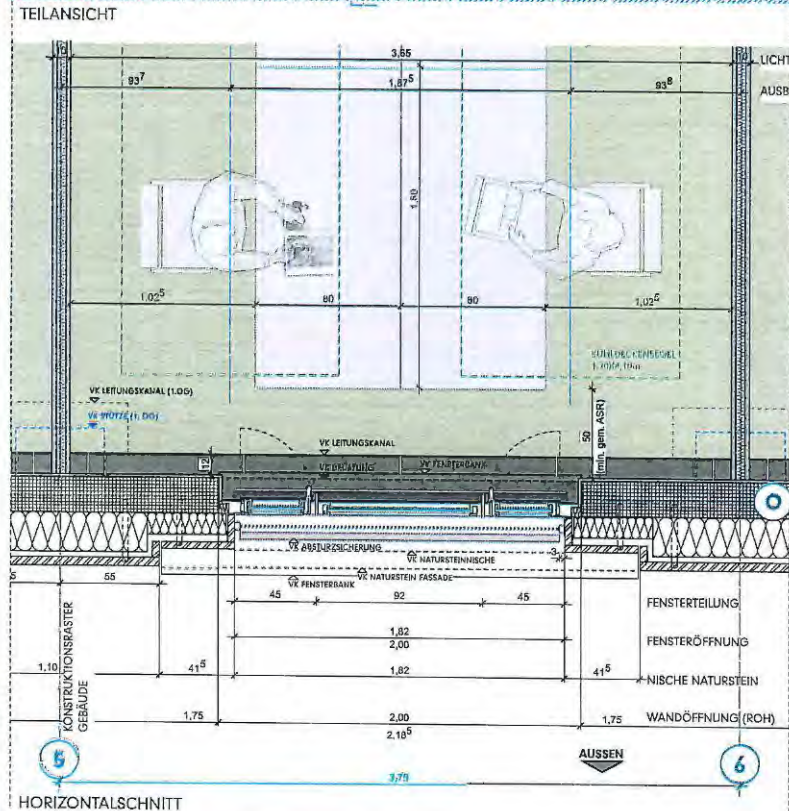
Durchgangsbreite	4.6	mindestens 90 cm
induktive Höranlage	4.6	<ul style="list-style-type: none"> • bei verglasten Serviceschaltern mit Gegensprechanlage • bei Schaltern und Kassen in einem lauten Umfeld • in Räumen zur Behandlung vertraulicher Angelegenheiten
Tresenplatz (barrierefrei)	4.6	<ul style="list-style-type: none"> • maximal 80 cm hoch (Höhe des Tresens) • unterfahrbar in einer Breite von mindestens 90 cm und in einer Tiefe von 55 cm
Bereiche für den Kundenkontakt	4.6	<ul style="list-style-type: none"> • taktil erfassbar durch unterschiedliche Bodenstrukturen • kontrastierend zur Umgebung

Anlage bb2 zur Baubeschreibung: Optionale Zusatzleistungen

Objekt:													Alter Wall 38	
KG 300 und 400														
Nr.	Bezeichnung	Anz.	Einh.	EP ohne Zuschläge	Nebenkosten	Summe incl. NK	Inflations- u. Sicherheits- zuschlag	EP	GP €	USt	GP incl. USt	Verweis Baubeschr. Nr.	Art der Abrechnung	
				netto	20%		20%		netto	19%			PAU / OB	
1	Innenliegender Blendschutz, seilgeführtes Rollo , manuelle Bedienung an allen Fenstern 719 stck	1	stck	176.231,39 €	gem. MV			176.231,39 €	176.231,39 €	33.483,96 €	209.715,35 €	4.1.8	OB	
2	Zusatzausstattung an Türen: Türöffner mit Kartenleser	1	pau	12.250,00 €	2.450,00 €	14.700,00 €	2.940,00 €	17.640,00 €	17.640,00 €	3.351,60 €	20.991,60 €	3.1.2 u. 4.2.4	PAU	
3														
4														
5	ohne Luftverteilung													
6	Kühlung für Server / USV bis 20KW	1	pau	30.000,00 €	6.000,00 €	36.000,00 €	7.200,00 €	43.200,00 €	43.200,00 €	8.208,00 €	51.408,00 €	5.8.2	PAU	
7	Datennetzwerk, passive Komponenten	15	pau	28.000,00 €	gem. MV			28.000,00 €	420.000,00 €	79.800,00 €	499.800,00 €	5.8.1, 3.9	OB	
8	Tresen	1	pau	15.000,00 €	gem. MV			15.000,00 €	15.000,00 €	2.850,00 €	17.850,00 €	4.9.2	OB	
9	Akku Ladeschrank für E-Bikes im UG	1	stck	10.000,00 €	gem. MV			10.000,00 €	10.000,00 €	1.900,00 €	11.900,00 €		OB	
10	Fluchttürterminals beiseitig an Nutzungstrennungen	3	stck	15.000,00 €	3.000,00 €	18.000,00 €	3.600,00 €	21.600,00 €	64.800,00 €	12.312,00 €	77.112,00 €	4.2.4	PAU	
11	Zugangskontrollsystem innerhalb der Nutzungseinheiten	128	stck	332,00 €	gem. MV			332,00 €	42.496,00 €	8.074,24 €	50.570,24 €	5.8.5	OB	
12	Mobile Trennwände sofern die Anzahl der mobilen Trennwände vier Stück überschreitet.	1	stck	25.000,00 €	5.000,00 €	30.000,00 €	6.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	6.840,00 €	42.840,00 €	4.1.6	PAU	
13	Außenfassade in Anlehnung an RC2	1	stck	10.000,00 €	2.000,00 €	12.000,00 €	2.400,00 €	14.400,00 €	14.400,00 €	2.736,00 €	17.136,00 €	3.1.2, 3.1.3	PAU	
14	Feuerlöschanlagen Server und USV-Raum inkl. Druckentlastung übers Dach	2	stck	30.000,00 €	6.000,00 €	36.000,00 €	7.200,00 €	43.200,00 €	86.400,00 €	16.416,00 €	102.816,00 €	5.8.8	PAU	
15	Mehrpriest Zusätzliche Videostelle	30	stck	2.395,00 €	479,00 €	2.874,00 €	574,80 €	3.448,80 €	103.464,00 €	19.658,16 €	123.122,16 €	5.8.4	PAU	
16	Erhöhte Anforderungen an die Tür zum Serverraum (Schall-, Einbruch- Brandschutz und	1	stck	4.000,00 €	gem. MV			4.000,00 €	4.000,00 €	760,00 €	4.760,00 €	4.6	OB	
17	Werbeanlage auf der Fleetseite	1	stck	10.000,00 €	gem. MV			10.000,00 €	10.000,00 €	1.900,00 €	11.900,00 €	3.1.4	OB	
18	Sonderlösungen zur Lastabtragung	1	stck	5.000,00 €	gem. MV			5.000,00 €	5.000,00 €	950,00 €	5.950,00 €	4.1.1	OB	
19	Mehrkosten, Armatur Grohe Eurosmart CE Infrarot 34stck plus 15stck	49	stck	420,00 €	gem. MV			420,00 €	20.580,00 €	3.910,20 €	24.490,20 €	4.3.3	OB	
Summe											1.386.542,46 €			

OB: Abrechnung im open book Verfahren. Bei den in der Tabelle angegebenen Kosten handelt es sich um Schätzkosten

PAU: Abrechnung pauschal zu den in der Tabelle angegebenen Einheitspreisen

[illegible]

FERTIG BAUNULL GRUNDRISS EG
±0,00 = 6,05 ü.NHN

VORABZUG

INDEX	ÄNDERUNG	GEZ	DATUM
-------	----------	-----	-------

AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

Alter Wall 38-40 20457 Hamburg

Anlage bb3 zur Baubeschreibung
Brüstungskanal

EIGENTÜMER
Art-Invest Hotel-MTC-FBHH GmbH & Co. KG

ART-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG (AIREM)

Aller Wall 12
20457 Hamburg
Deutschland

ARCHITECT
K+H
FONTS & GRAPHICS

Kunst + Herbert GmbH
Susannenstraße 26 T. 040-429 138 35
20357 Hamburg F. 040-429 138 36
Deutschland E. post@kunstherbert.de

STATIC

Grube Ingenieurteam
Bernhard-Nochi-Straße 99 T. 040 808114560
20359 Hamburg F.
Deutschland E. buero@grube-ing.de

BRANDSCHUTZ

KTC Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG
 Buhrfeindstr. 53 T. 04261 939330
 27356 Rotenburg (Wümme) F. 04261 9393630
 Deutschland E. info@ktc-ingenieur.de

ARCHITEKTLEISTUNGSPHASE 49

baubüro.eins
Marschnerstieg 7
22081 Hamburg
Deutschland
T. 040 210 911 69 0
F. 040 210 911 69 9
E. Info@bauburoeins.de

REFERENCES

Pinck Ingenieure Consulting GmbH
Sanderkoppel 3 T. 040 53696015
22391 Hamburg F. 040 53696060
Deutschland E. pinck@pinck.de

DAIRYKIN

Qintus Ingenieurhaus GmbH & Co. KH
Max-Brücker-Allee 62-64T, D-40 401 9470
22765 Hamburg F.
Deutschland E. info@qintus.de

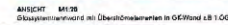
ERSTRELT	OBJ	FORMAT (CM)	MASSSTAB	GEÄNDERT
28.11.22	K+H	ISO A2	1:20	

PROJECT	IP	PLANT	PLAN	EDITE	PLANNUM	PLANNUMMER	INDEX
AW38	_5_	KH	DE	XX	AS	20.3	V3 01

DISCONTINUOUS

**Wandstellung Flurabtrennung Büroräume
mit Überströmelementen in GK-Wand
z.B 1.OG**

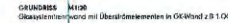
INDUSILENT Typ TG
Maße 230 x 800 mm
Wandebau vertikal 2 St. übereinander mit
Schattenfuge b= 20mm durchgehend



1.06

**Wandstellung Flurabtrennung Büroräume
mit Überströmelementen in GK-Wand
z.B 1.OG**

INDUSILENT Typ TG
Maße 230 x 800 mm
Wandeinbau vertikal 2 St. übereinander mit
Schaltfuge b= 20mm durchgehend



1.0G

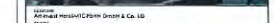
BESTANDSETAGEN 1 -4.OG

AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E

Aler Wolf 55-40 20457 Hamburg

	Ausführungsplanung
--	--------------------

Glassystemtrennwand Überströmung Hybrid 1.OG



Affiliate Real Estate Management GmbH & Co. KG (AIRE)

Kölnerstrasse 7	Tel.: +49 228 644 20
50670 Köln	Fax: +49 228 644 272
E-Mail: info@aire.de	

Kunst - Handwerk GmbH
Kunstmühle 36
28359 Hamburg
Deutschland
T. 040 30911 14 22
F. 040 30911 14 30
E. kontakt@khnk.de

K+H
Kunst + Handwerk GmbH
Kunstmühle 36
28359 Hamburg
T. 040 30911 14 22
F. 040 30911 14 30
E. kontakt@khnk.de

JPMORGAN CHASE & CO.		JPMORGAN CHASE & CO.	
Investment Bank	Fixed Income Treasury Consulting Division		
Executive Office 27th Fl.	Executive Office 27th Fl.	Executive Office 27th Fl.	Executive Office 27th Fl.
225 West Wall Street	225 West Wall Street	225 West Wall Street	225 West Wall Street
New York, NY 10038	New York, NY 10038	New York, NY 10038	New York, NY 10038
212.850.0100	212.850.0100	212.850.0100	212.850.0100

KTC Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG Am Ende 1A 22117 Hamburg (Germany) E: OAG@kts.com	KTC Ingenieure Am Ende 1A 22117 Hamburg	T: 043 69 9470 F:
---	---	----------------------

Year	Age	Percentile	Weight	Height
2008	10	100.0	53.4	150.0

AW38_5_KH_DE_XX_DE_004.AS_V-

000122

000124

Anlage bb6

AWH / Alter Wall 38 - 40

AUSBAUKONZEPT

stand 12/2022

ALTER WALK 30



6.00 1.00
7.00 1.00
6.00 1.00
6.00 1.00
4.00 1.00
3.00 1.00
2.00 1.00
1.00

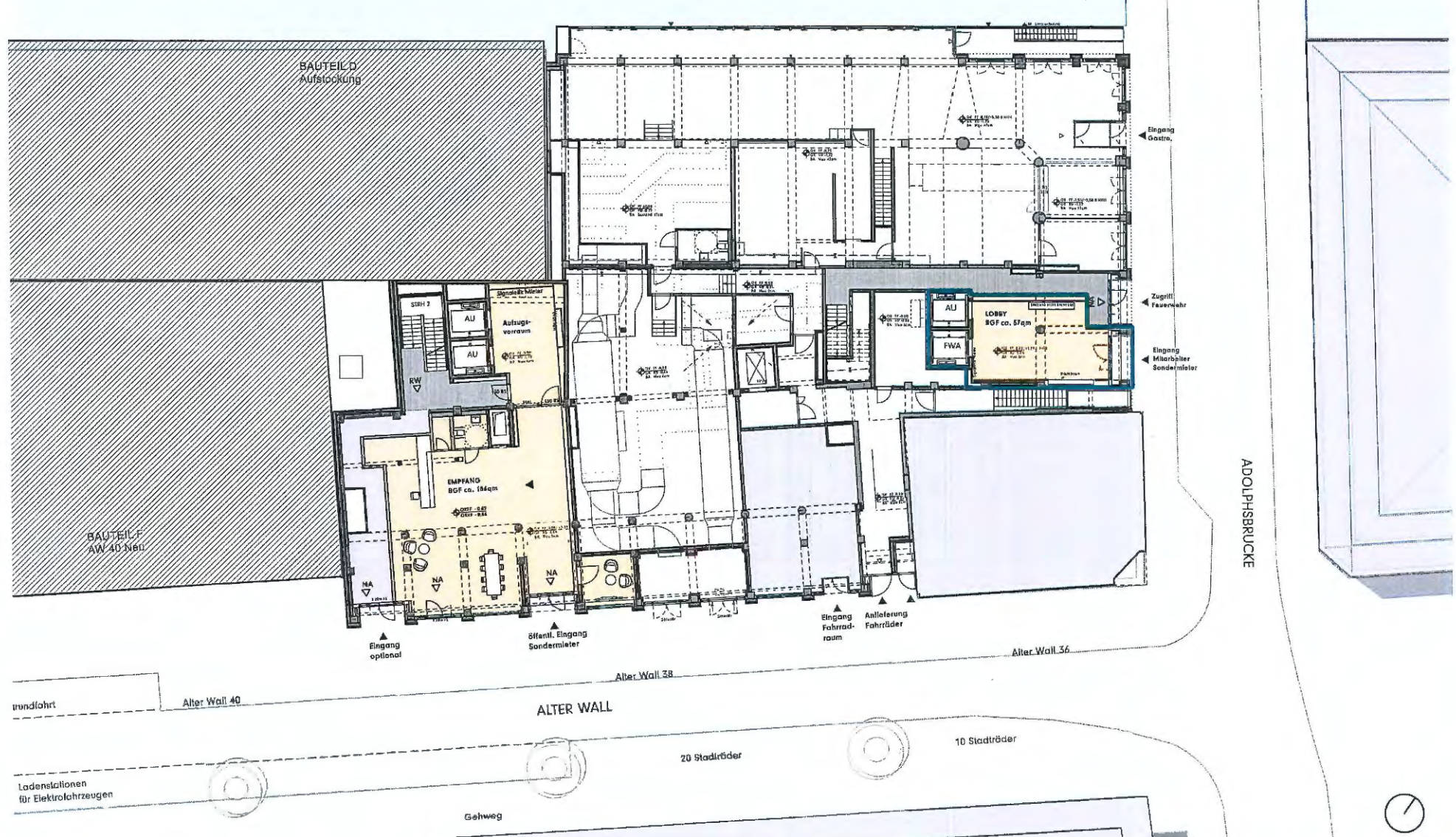
ART QUEST



ÖFFENTLICHE BEREICHE

000126

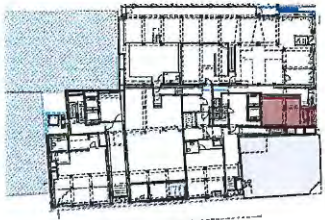
GRUNDRISS EG SONDERMIETER



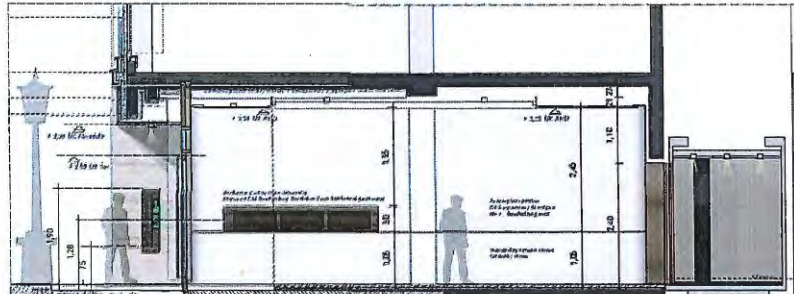
PROJEKT NUMMER 1532	PROJEKT AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E	TITEL Grundriss EG_Sondermieter	HOHE ±0,00 = 6,05 ü.NHN	PLANNUMMER 003.1	DATUM/REVISION 1532-GG-A-3_LY_Planungsstand.vwx	MASSSTAB 1:250	INDEX -	SEITE -	DATUM 05.12.22	FORMAT ISO A3	GSZ mah, zy	ARCHITECT K+H KUNDT & PARTNER GMBH Sachsenstraße 28 39104 Magdeburg post@kohnhede.de www.kohnhede.de
AUFTRAGSGEBER Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG 1532-GG-A-3_LY_Planungsstand.vwx		INHALT Planstand 29.06.2022										

Bauteil E - Grundriss EG

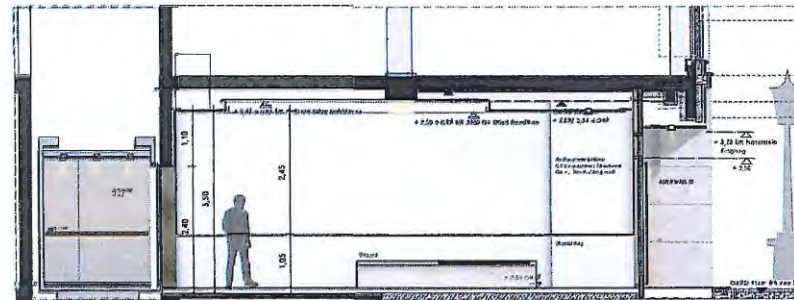
000127



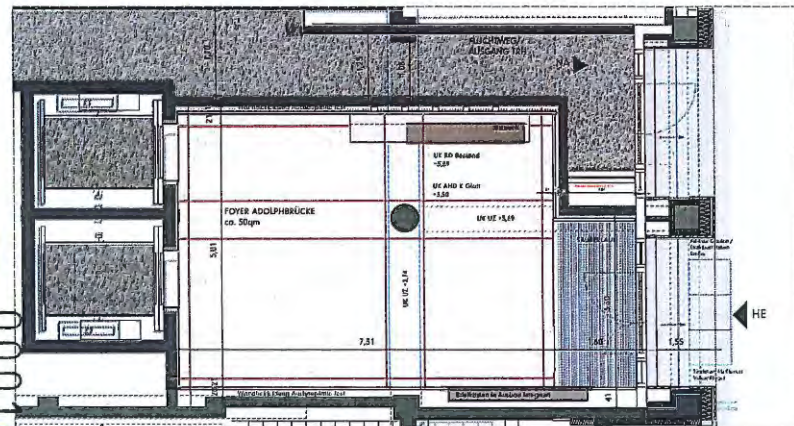
FOYER
ADOLPHSBRÜCKE



Schnitt_WAND Ansicht 2



Schnitt_WAND Ansicht 1



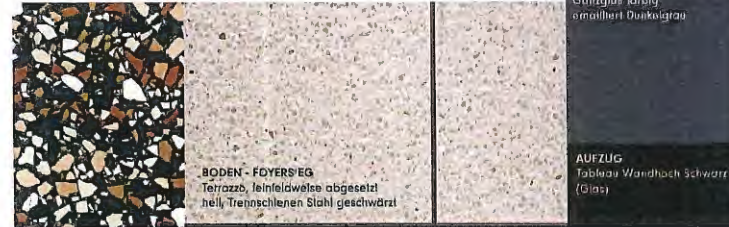
GRUNDRISS - BODEN

MATERIAL

SITZBANK Naturstein / Holzbleier	SITZPOLSTER Braun Umbra / Tabak BSK A	BESCHILDERUNG SIGNALETIK Hell Dunkel	WAND + AUFGÜGE Aluminium Eloxal CS4 Aufzugsportal
--	--	--	--

WANDFARBE
Weiss abgetönt, hell

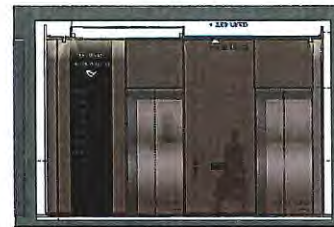
WANDBEKLEIDUNG
Ausbauplate Keramik
Oberfläche hell/matt



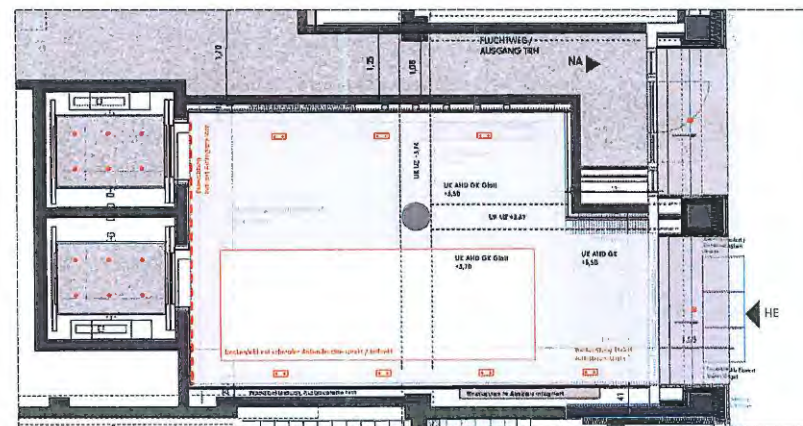
BODEN - FOYERS EG
Terrazzo, feinfeldweise abgesetzt
hell, Treppschalen Stahl geschwärzt

AUFZUGSBEKLEIDUNG
Aluminium Eloxal CS4 Alternativ
Glasgrün lackig
emailiert Dunkelgrau

AUFZUG
Tafelbau Wandhoch Schwarz
(Glas)



ANSICHT AUFGANGSPORTAL



DECKE - BELEUCHTUNG

LEGENDE

NR.	AUSGANGS-RECHENUNG	GEZ.	PROJEKT
1	Boden hell - Gleichstellung View	mha	27.10.22
2	Optimierung nach Vorabzug View	mha	14.09.22
3	Übergabe View View	mha	30.08.22

AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

Alter Wall 38-40 20457 Hamburg

Entwurfsplanung

Foyer Adolphsbrücke neu



MASSSTAB
Alt-Invest Hotel/MTB-FHH GmbH & Co. KG
Alt-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG (Alt-REM)
Rathsmannstr. 19
20099 Hamburg
Deutschland
T. 040 42890-470
F. 040 42890-470
E. hmburg@altinvest.de

ARCHITECT
Kinet + Harbert GmbH
Sundernstraße 24
20099 Hamburg
Deutschland
T. 040 42890-470
F. 040 42890-470
E. kinet@kinet.de

INGENIEUR
Gertis Ingenieurhaus GmbH & Co. KG
Möbelerstraße 24a
20099 Hamburg
Deutschland
T. 040 42890-470
F. 040 42890-470
E. gertis@gerthaus.de

INGENIEUR
KTC Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Bismarckstr. 55
20259 Hamburg
Deutschland
T. 040 42890-470
F. 040 42890-470
E. info@ktc-engineering.de

INGENIEUR
Pöck Ingenieurbüro Consulting GmbH
Sundernstraße 24
20099 Hamburg
Deutschland
T. 040 42890-470
F. 040 42890-470
E. poeck@poeck.de

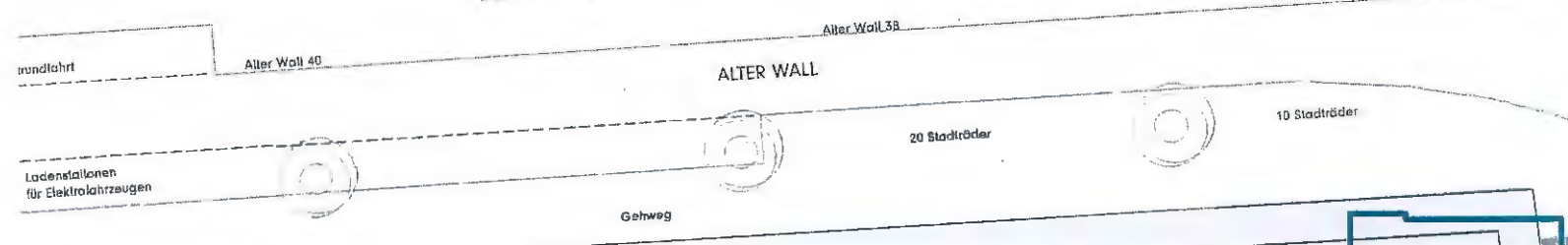
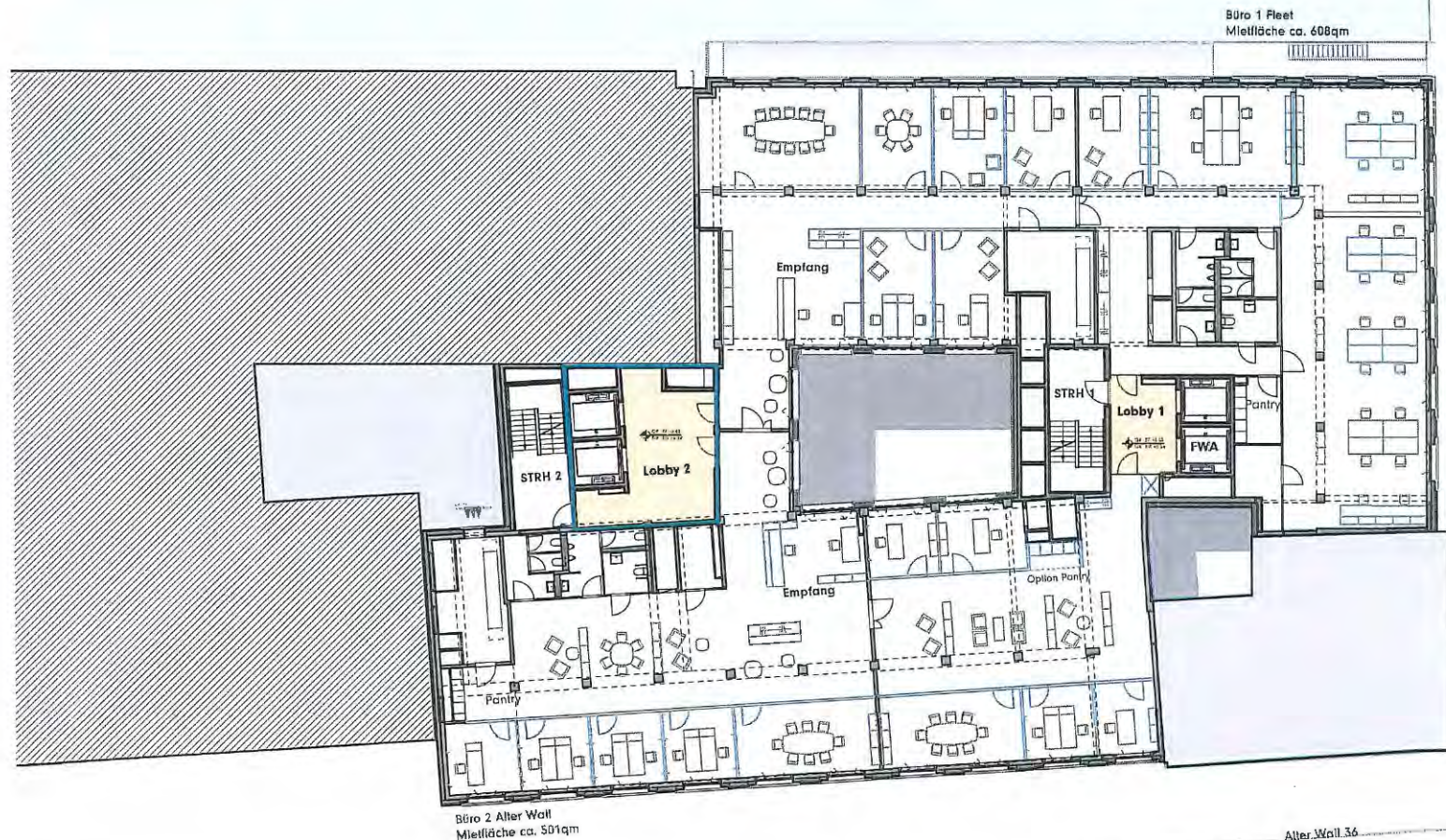
INGENIEUR
Cintus Ingenieurhaus GmbH & Co. KG
Hafenstraße 44
20099 Hamburg
Deutschland
T. 040 42890-470
F. 040 42890-470
E. cintus@cingenieur.de

14.12.2020
mha
ISO A1
1:50
08.12.22
1532_GG_A_3_DE_XX
701
G



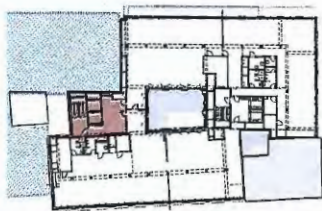
EINGANG ADOLPHSBRÜCKE

GRUNDRISS REGELGESCHOSS

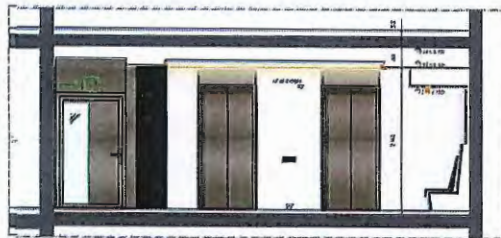


PROJEKT NUMMER 1532	PROJEKT AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E	TITEL Grundriss 2.OG	DATUM 07.12.22	FORMAT ISO A3	GEZ. mah, zy
AUFTRAGGEBER Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG	STATUS Planstand 29.06.2022	PLANUNGSEINHEIT 005	ENTWURFSZEITUNG 1532-GG-A-3_LY_Planungsstand.vwx	MASSSTAB 1:250	ARCHIVIST K+H
<p>±0,00 = 6,05 ü.NHN</p> <p>Bauteil E - Grundriss 2.OG</p>					

000130



AUFZUGSVORRAUM REGELGESCHOSS



Schnitt_Ansicht Aufzugsportal

MATERIAL



BODEN LOBBIES ETAGEN
TERRAZOPLATTEN GROSSFORMATIG 120x80cm
multicolore grigio

WANDFARBE
Weiss abgetönt, hell

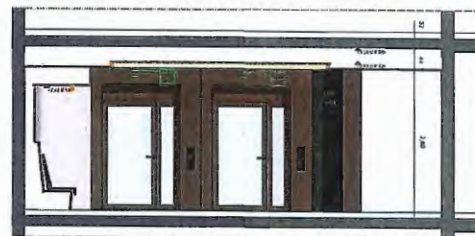
SITZMÖBEL
Trägerplatte A-Material
Eichholzlaminier Eiche

SITZPOLSTER
Braun Umbra / Tabak
BSK A

BESCHILDERUNG
SIGNALETIK Hell Dunkel

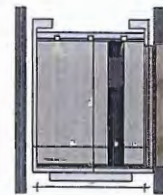
AUFZUGSKABINEN
Aluminium Eloxal C34 Alternativ
Ganzglas farblos
emailiert Dunkelgrau

AUFZUG
Tafelwand Wandhoch Schwarz
(Glas)



Schnitt_Ansicht Eingang Mietung

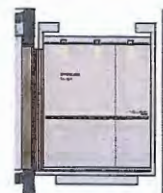
AUFZUG



Seilenwand



Rückwand



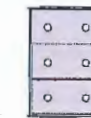
Seilenwand



Kabinenfür



Kabinentableau

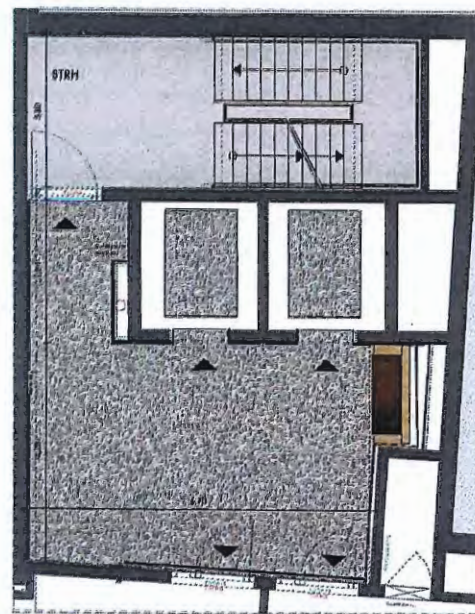


Kabinendecke

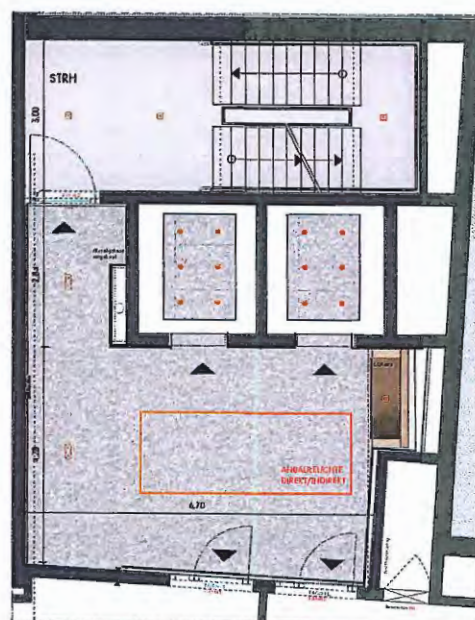


Aussenruftableau

Oberfläche



GRUNDRISS BODEN



DECKE BELEUCHTUNG

LEGENDE

NR.	AUFGABENSTELLE	DATE	STATUS
C	Vorbereitung Anbaukonzept	moh	02.12.22
B	Altentwurf	moh	22.10.22
A	28.06.2021 Übergabe LP 5		28.03.21

AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil F

Alter Wall 38-40 20457 Hamburg

Entwurfsplanung

Aufzugsvorraum TRH2_Alter Wall

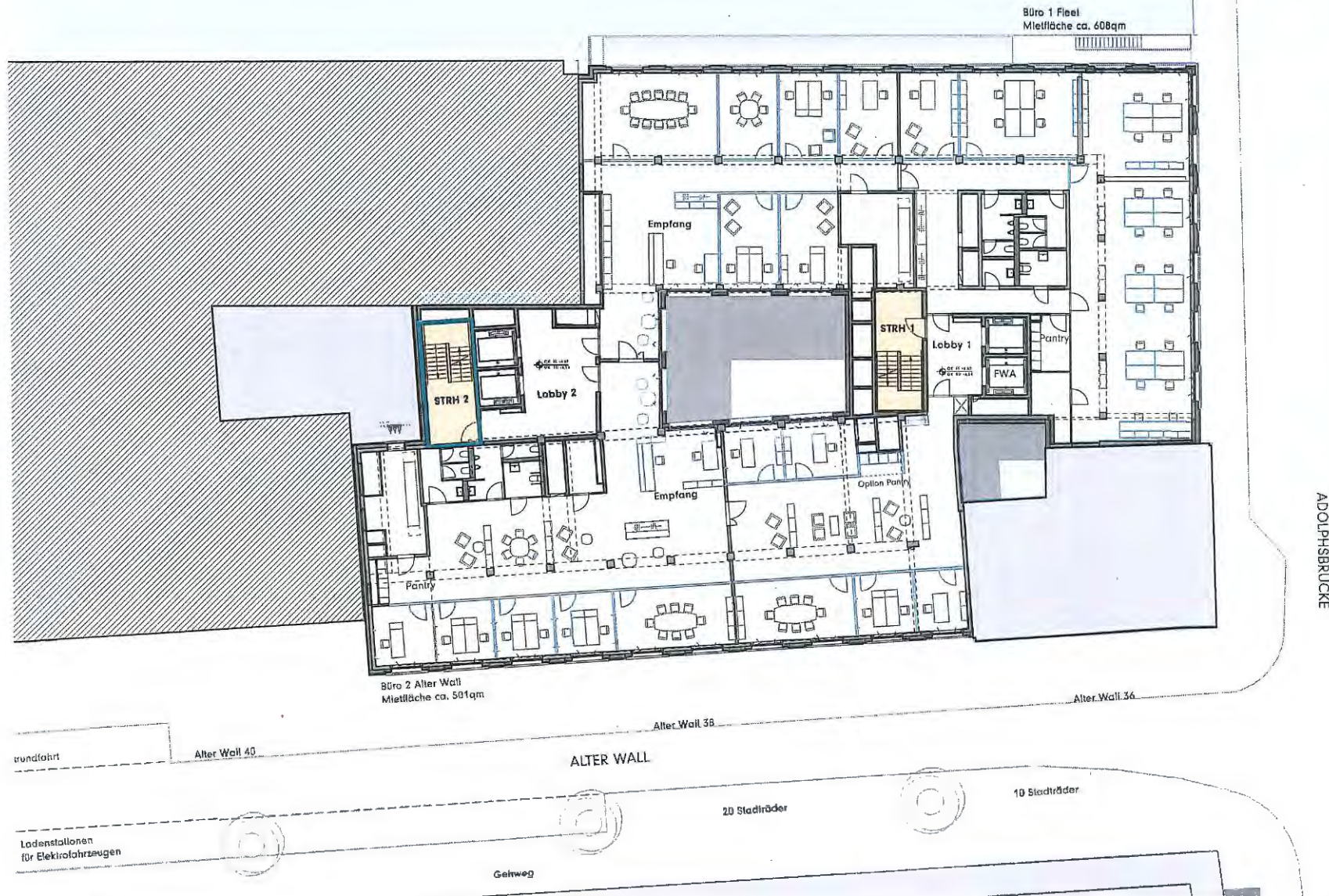


VERBODEN
Architekt: Alter Wall 38-40 20457 Hamburg
Architekt: Alter Wall 38-40 20457 Hamburg
Architekt: Alter Wall 38-40 20457 Hamburg

Architekt: Alter Wall 38-40 20457 Hamburg
Architekt: Alter Wall 38-40 20457 Hamburg
Architekt: Alter Wall 38-40 20457 Hamburg

14.12.2020
1532_GG_A_3_DE_XX
707
A

GRUNDRISS REGELGESCHOSS

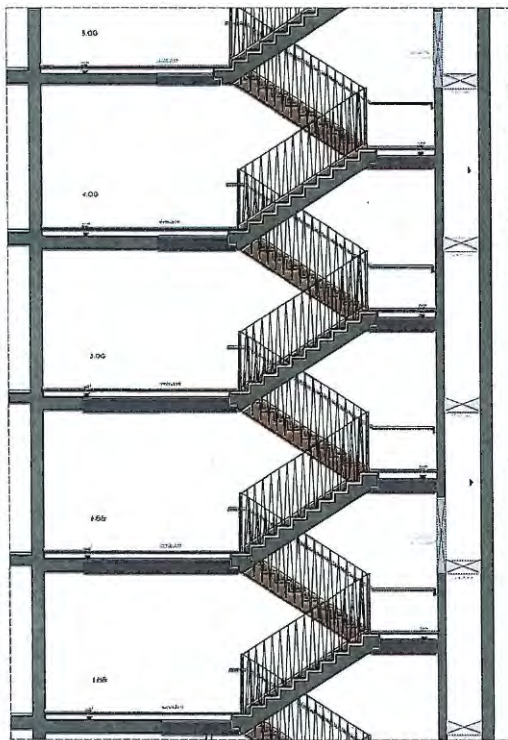


ADOLPHSBRÜCKE

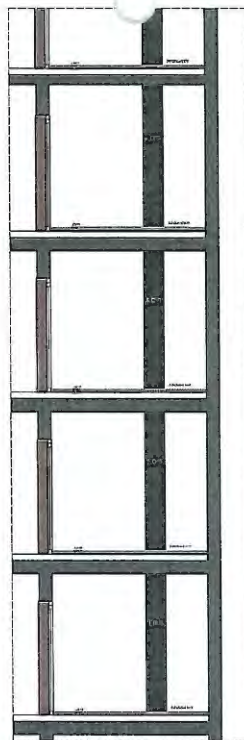


PROJEKT-NUMMER 1532	PROJEKT AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E	TITEL Grundriss 2.OG	HÖHE ±0,00 = 6,05 ü.NHN	MASSSTAB 1:250	WEEK -	SEITE -	DATUM 05.12.22	FORMAT ISO A3	GZ mah, zy
AUFTRAGGEBER Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG	INHAFT Planstand 29.06.2022	ZEICHNUNG 005.1	DATUM 1532-GG-A-3_LY_Planungsstand.vwx						
<div> <div>1532-GG-A-3_LY_Planungsstand.vwx</div> <div> <div>ARCHITECT</div> <div>K+H</div> <div>KLINGSTUBBINS</div> </div> </div>									

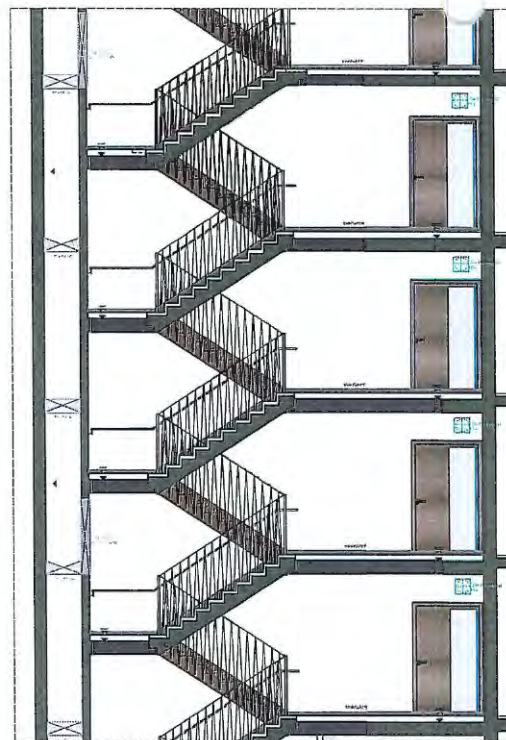
00001532



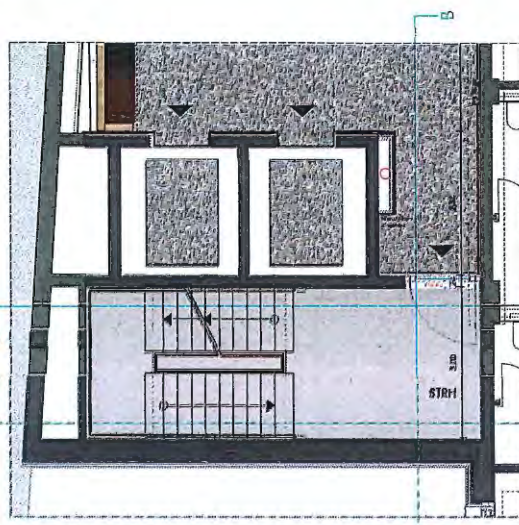
SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



SCHNITT C - C



GRUNDRISS EG



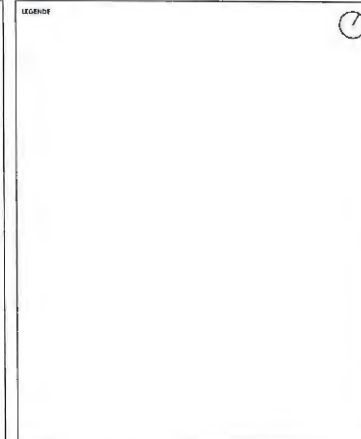
REGELGESCHOSS

REFERENZ
Flachstahlgeländer



MATERIAL

BODEN/STUFEN TRH
Feinsteinzeug /
Belanwerkstein



11	AUSSEN VERBODEN	12	WAND
13	13.00	14	14.00
15	15.00	16	16.00
17	17.00	18	18.00
19	19.00	20	20.00
21	21.00	22	22.00
23	23.00	24	24.00
25	25.00	26	26.00
27	27.00	28	28.00
29	29.00	30	30.00
31	31.00	32	32.00
33	33.00	34	34.00
35	35.00	36	36.00
37	37.00	38	38.00
39	39.00	40	40.00
41	41.00	42	42.00
43	43.00	44	44.00
45	45.00	46	46.00
47	47.00	48	48.00
49	49.00	50	50.00
51	51.00	52	52.00
53	53.00	54	54.00
55	55.00	56	56.00
57	57.00	58	58.00
59	59.00	60	60.00
61	61.00	62	62.00
63	63.00	64	64.00
65	65.00	66	66.00
67	67.00	68	68.00
69	69.00	70	70.00
71	71.00	72	72.00
73	73.00	74	74.00
75	75.00	76	76.00
77	77.00	78	78.00
79	79.00	80	80.00
81	81.00	82	82.00
83	83.00	84	84.00
85	85.00	86	86.00
87	87.00	88	88.00
89	89.00	90	90.00
91	91.00	92	92.00
93	93.00	94	94.00
95	95.00	96	96.00
97	97.00	98	98.00
99	99.00	100	100.00

AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

Alter Wall 38-40 20457 Hamburg

Entwurfsplanung

Treppenraum 2_Alter Wall



BRUNNEN
Art-Invest Hotel/MTC-PBHH GmbH & Co. KG
BRUNNEN
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG (AIEM)
Königsplatz 9
20159 Hamburg
Deutschland
T. 040 42894-10
F. 040 42894-270
E. post@brunnen.de

ARCHITECT
Kunst + Herbert GmbH
Sachsenstraße 24
20157 Hamburg
Deutschland
T. 040 429 128 25
F. 040 429 138 88
E. post@kunstherbert.de

KLING
Clintex Ingenieurbau GmbH & Co. KG
Hindenburg-Allee 42-43
22391 Hamburg
Deutschland
T. 040 5519100
F. 040 5519100
E. info@clintex.de

KLING
Clintex Ingenieurbau GmbH & Co. KG
Hindenburg-Allee 42-43
22391 Hamburg
Deutschland
T. 040 5519100
F. 040 5519100
E. info@clintex.de

KLING
Clintex Ingenieurbau GmbH & Co. KG
Hindenburg-Allee 42-43
22391 Hamburg
Deutschland
T. 040 5519100
F. 040 5519100
E. info@clintex.de

PROJEKT
14.12.2020
1532_GG_A_3_DE_XX
705
A

BRUNNEN

Projekt-Nr. ihg15-03
Bauvorhaben **Alter Wall 38 - Mieterausbau**
Bauherr Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG

Sanierung Bürogebäude - Mieterausbau

11.04.2023

Gemäß Abstimmungstermin vom 05.04.2023 werden nachfolgend die raumakustischen Berechnungen für die aktuelle Phantomplanung der Büroflächen zusammengestellt.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden raumakustische Nachweise für die entsprechenden Räume geführt.

Dabei wurden folgende Raumgruppen nach DIN 18041 für die einzelnen Nutzungen berücksichtigt:

- Büroräume → Raumgruppe B4 (Räume mit Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort)
- Großraumbüros → Raumgruppe B4 (Räume mit Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort)
- Besprechungsräume → Raumgruppe A3 (Kommunikation)

In dem Abstimmungstermin am 05.04.2023 wurden folgende Raumgruppen nach DIN 18041 für die einzelnen Nutzungen vorgesehen:

- Büroräume → Raumgruppe B4 (Räume mit Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort)
- Großraumbüros → Raumgruppe B5 (Räume mit besonderem Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort)
- Besprechungsräume → Raumgruppe A4 (Kommunikation inklusiv)

Nachfolgend werden die Ergebnisse der jeweiligen Raumgruppen gegenübergestellt.

Grundlagen Raumakustik

Die DIN 18041 "Hörsamkeit in Räumen – Vorgaben und Hinweise für die Planung" enthält u.a. Empfehlungen für akustische Maßnahmen für die Hörsamkeit über mittlere und größere Entfernungen von Räumen, wie z.B. Konferenzräume, Unterrichtsräume, Seminarräume, Hörsäle, Gemeindesäle und Sporthallen usw. Die DIN 18041 ist keine bauaufsichtlich eingeführte Technische Baubestimmung, aber als Regelwerk anzuwenden. In der Norm werden die Anforderungen und Maßnahmen in zwei verschiedene Raumkategorien unterteilt.

- **Hörsamkeit bei Räumen über mittlere und größere Entfernungen (Räume der Gruppe A)**
Räume der Gruppe A sind beispielsweise:
Konferenzräume, Unterrichtsräume, Musikräume, Hörsäle, Tagungsräume, Gruppenräume in Kindergärten und Kindertagestätten, Sport und Schwimmhallen
- **Hörsamkeit bei Räumen über geringe Entfernungen (Räume der Gruppe B)**
Räume der Gruppe B sind beispielsweise:
Verkaufsräume, Gaststätten, Mehrpersonen- und Großraumbüros, Foyers, Treppenhäuser, Ausstellungsräume, Öffentlichkeitsbereiche, Pausenräume, Speiseräume in Kantinen und Schulen.

Für die Räume der Gruppe A werden u. a. konkrete Sollwerte an die Nachhallzeit und deren Frequenzgang gefordert. Die Kenngrößen der Nachhallzeit für Räume der Gruppe A abhängig von der Raumnutzung und dem Raumvolumen werden im Abschnitt 4.2.3 "Anforderungen an die Nachhallzeit" der DIN 18041:2016 in den Bild 2 festgelegt.

Räume der Gruppe A

Für die Räume der Gruppe A – siehe Abschnitt 4.2 – gelten die Anforderungen an die Nachhallzeiten und deren Frequenzgang gemäß Abschnitt 4.2.3 aus DIN 18041:2016. Für unterschiedliche Nutzungsarten lassen sich die Nachhallzeiten mithilfe der Gleichungen (1), (2), (3), (4) und (5) berechnen.

$$\text{RG A1 Musik:} \quad T_{\text{sol}} = \left(0,45 \cdot \log \frac{V}{\text{m}^3} + 0,07 \right) \text{s} \quad (1)$$

$$\text{RG A2 Sprache/Vortrag:} \quad T_{\text{sol}} = \left(0,37 \cdot \log \frac{V}{\text{m}^3} - 0,14 \right) \text{s} \quad (2)$$

$$\text{RG A3 Unterricht / Kommunikation:} \quad T_{\text{sol}} = \left(0,32 \cdot \log \frac{V}{\text{m}^3} - 0,17 \right) \text{s} \quad (3)$$

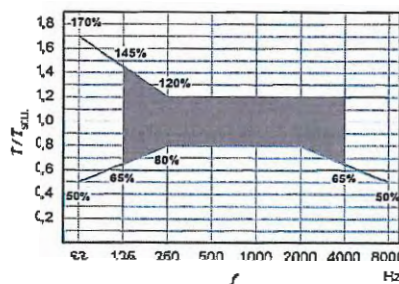
$$\text{RG A4 Unterricht / Kommunikation inklusiv:} \quad T_{\text{sol}} = \left(0,26 \cdot \log \frac{V}{\text{m}^3} - 0,14 \right) \text{s} \quad (4)$$

$$\text{RG A5 Sport:} \quad T_{\text{sol}} = \left(0,75 \cdot \log \frac{V}{\text{m}^3} - 1,00 \right) \text{s} \quad (5)$$

Für den Frequenzgang der Nachhallzeiten für die Raumgruppen RG A1 bis RG A4 ist in der nachfolgenden Abbildung der Toleranzbereich abgebildet.

Bild 2 aus DIN 18041

Toleranzbereich der Nachhallzeit in Abhängigkeit von der Frequenz für die Nutzungsarten RG A1 bis RG A4



Die für die Raumgruppen RG A3 und RG A4 verwendeten Gleichungen (3) und (4) sind für eine inklusive Nutzung der Raumgruppen RG A2 und RG A3 zu verwenden. Die inklusive Nutzung ist für die Kommunikation mit Personen mit einem Hörschaden anzuwenden. Gleichzeitig beschreibt sie ebenfalls die Anforderungen für die Kommunikation in einer Sprache, die nicht als Muttersprache gelernt wurde, bei Kommunikation mit Personen, die Deutsch als Fremdsprache sprechen, und bei der Kommunikation mit Personen, die auf andere Weise ein Bedürfnis nach erhöhter Sprachverständlichkeit haben, z.B. Personen mit Sprach- oder Sprachverarbeitungsstörungen, Konzentrations- bzw. Aufmerksamkeitsstörungen, Leistungsschwäche.

Folgende Räume sind hinsichtlich der Anforderung der DIN 18041 als Räume nach Raumgruppe A zu beurteilen:

- Besprechungsräume 2-Achsig / 3-Achsig

Räume der Gruppe B

Für Räume der Gruppe **B** werden keine konkreten Sollwerte an die Nachhallzeit gefordert. Die Maßnahmen resultieren für diese Räume aus der Erhöhung der Schallabsorption und der damit verbundenen Absenkung des Gesamtstörerschallpegels. Dies wird durch das Verhältnis von äquivalenter Absorptionsfläche eines Raumes und des Raumvolumens (A/V - Verhältnis) beschrieben. Hierbei wird ebenfalls nach Raumnutzungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität unterschieden.

In der DIN 18041:2016 sind im Abschnitt 4.3.3 in der Tabelle 3 Orientierungswerte für das A/V -Verhältnis in Abhängigkeit der Nutzungsart angegeben, welche nachfolgend abgebildet ist.

DIN 18041:2016, Tabelle 3 – Orientierungswerte für das Verhältnis von äquivalenter Absorptionsfläche zu Raumvolumen

Nutzungsart	bei Raumhöhen $h > 2,5$ m m^2/m^3	bei Raumhöhe $h = 2,5$ m m^2/m^3
RG B1	ohne Anforderung	ohne Anforderung
RG B2	$A/V \geq [4,80 + 4,69 \lg(h/1m)]^{-1}$	$A/V \geq 0,15$
RG B3	$A/V \geq [3,13 + 4,69 \lg(h/1m)]^{-1}$	$A/V \geq 0,20$
RG B4	$A/V \geq [2,13 + 4,69 \lg(h/1m)]^{-1}$	$A/V \geq 0,25$
RG B5	$A/V \geq [1,47 + 4,69 \lg(h/1m)]^{-1}$	$A/V \geq 0,30$
Dabei ist A die äquivalente Absorptionsfläche eines Raumes in Quadratmeter V das Raumvolumen in Kubikmeter h die Raumhöhe in Meter		

Folgende Räume sind hinsichtlich der Anforderung der DIN 18041 als Räume nach Raumgruppe B zu beurteilen:

- Büroräume 1-Achsig
- Großraumbüros 5-Achsig

Ergebnisse Raumakustik

Auf Grundlage der vorliegenden Pläne sowie der geplanten Maßnahmen zur Schallabsorption wurden für die Räume der Gruppe B die einzelnen Anforderungen und Maßnahmen berechnet. Diese sind nachstehend in den jeweiligen Raumkategorien aufgeführt.

Räume der Gruppe B

Auf Grundlage der vorliegenden Pläne sowie der geplanten Maßnahmen zur Schallabsorption wurden für die Räume der Gruppe B das Verhältnis von äquivalenter Absorptionsfläche zum Raumvolumen prognostiziert und in den anliegenden Datenblättern dargestellt sowie mit den Anforderungen der DIN 18041 verglichen. Nachfolgend werden die prognostizierten Ergebnisse der einzelnen Räume für Raumgruppe B dargestellt.

Bürräume 1-Achsig (Datenblatt D1)

Nachfolgend sind die äquivalenten Absorptionsflächen für die Situation „Räume mit Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort“ gemäß DIN 18041 RG B4 berechnet worden.

H ≥ 2,5m	vorhandenes AV [m ⁻¹]	erforderliches AV [m ⁻¹]
	0,34	0,24

Decke:

- 2 Stück Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage (jeweils 1,2m * 3,6m)
- ca. 4,3m² Deckenkoffer als GK-Lochdecke (Knauf Cleaneo Akustik 12/25R mit Akustikvlies und

Mineralfaserauflage, tKh ≥ 200mm)

Die Anforderungen werden für die Situation „Räume mit Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort“ gem. DIN 18041 RG B4 eingehalten. Es werden für die Beurteilung keine Anforderungen an die Nachhallzeit gestellt. Die Beurteilung bezieht sich auf die Einhaltung des Verhältnisses von AV.

Q.

Seite 5

000139 *h*

Großraumbüro 5-Achsig (Datenblatt D4a)

Nachfolgend sind die äquivalenten Absorptionsflächen für die Situation „Räume mit Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort“ gemäß DIN 18041 RG B4 berechnet worden.

H ≥ 2,5m	vorhandenes A/V [m ⁻¹]	erforderliches A/V [m ⁻¹]
	0,34	0,24

Decke:

- 10 Stück Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage (jeweils 1,2m * 3,6m)
- ca. 19,2m² Deckenkoffer als GK-Lochdecke (Knauf Cleaneo Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage, tKh ≥ 200mm)

Wand:

- 11,5m² Wandabsorber Ecophon Akusto Wall A/C, totale Konstruktionshöhe (tKh) = 43 mm

Die Anforderungen werden für die Situation „Räume mit Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort“ gem. DIN 18041 RG B4 eingehalten. Es werden für die Beurteilung keine Anforderungen an die Nachhallzeit gestellt. Die Beurteilung bezieht sich auf die Einhaltung des Verhältnisses von A/V.

Großraumbüro 5-Achsig (Datenblatt D4b)

Nachfolgend sind die äquivalenten Absorptionsflächen für die Situation „Räume mit besonderem Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort“ gemäß DIN 18041 RG B5 berechnet worden.

H ≥ 2,5m	vorhandenes A/V [m ⁻¹]	erforderliches A/V [m ⁻¹]
	0,38	0,28

Decke:

- 10 Stück Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage (jeweils 1,2m * 3,6m)
- ca. 19,2m² Deckenkoffer als GK-Lochdecke (Knauf Cleaneo Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage, tKh ≥ 200mm)
- 16 Stück Ecophon Baffel Solo 1800mm * 600mm (oder vergleichbar)

Wand:

- 11,5m² Wandabsorber Ecophon Akusto Wall A/C, totale Konstruktionshöhe (tKh) = 43 mm

Die Anforderungen werden für die Situation „Räume mit besonderem Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort“ gem. DIN 18041 RG B5 eingehalten. Es werden für die Beurteilung keine Anforderungen an die Nachhallzeit gestellt. Die Beurteilung bezieht sich auf die Einhaltung des Verhältnisses von A/V.



Räume der Gruppe A

Auf Grundlage der vorliegenden Pläne sowie der geplanten Maßnahmen zur Schallabsorption wurden für die Räume der Gruppe A die Nachhallzeiten und deren Frequenzgang prognostiziert und in den anliegenden Datenblättern dargestellt sowie mit den Anforderungen der DIN 18041 verglichen. Nachfolgend werden die prognostizierten Ergebnisse der einzelnen Räume für Raumgruppe A dargestellt.

Besprechungsraum 3-Achsig (Datenblatt D2a)

Nachfolgend ist die Nachhallzeit für die Phantomplanung eines 3-Achsigen Besprechungsraumes mit den abgestimmten akustischen Maßnahmen für die Situation „Seminarraum / Besprechungsraum“ gemäß DIN 18041 RG A3 berechnet worden.

V = 178 m³	Frequenz [Hz]						Mittlere Nachhallzeit [s]	Geforderte Nachhallzeit [s]
	125	250	500	1000	2000	4000		
Nachhallzeit T in s								
	0,81	0,55	0,45	0,40	0,35	0,30	0,48	0,55

Decke:

- 6 Stück Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage (jeweils 1,2m * 3,6m)
- ca. 13,5m² Deckenkoffer als GK-Lochdecke (Knauf Cleaneo Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage, tKh ≥ 200mm)

Wand:

- 11,5m² Wandabsorber Ecophon Akusto Wall A/C, totale Konstruktionshöhe (tKh) = 43 mm

Die Nachhallzeiten befinden sich im Toleranzbereich gemäß DIN 18041:2016 Raumgruppe A3. Die Anforderungen werden eingehalten. Die Überschreitung bei 125Hz lässt sich durch ein zusätzliches Befüllen des Deckenkoffers mit Mineralfaserdämmung reduzieren.

Besprechungsraum 3-Achsig (Datenblatt D2b)

Nachfolgend ist die Nachhallzeit für die Phantomplanung eines 3-Achsigen Besprechungsraumes mit den abgestimmten akustischen Maßnahmen für die Situation „Seminarraum / Besprechungsraum inklusiv“ gemäß DIN 18041 RG A4 berechnet worden.

V = 178 m³	Frequenz [Hz]						Mittlere Nachhallzeit [s]	Geforderte Nachhallzeit [s]
	125	250	500	1000	2000	4000		
Nachhallzeit T in s								
	0,72	0,50	0,40	0,35	0,31	0,27	0,42	0,45

Decke:

- 6 Stück Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage (jeweils 1,2m * 3,6m)
- ca. 13,5m² Deckenkoffer als GK-Lochdecke (Knauf Cleano Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage, tKh ≥ 200mm)
- 10 Stück Ecophon Baffel Solo 1800mm * 600mm (oder vergleichbar)

Wand:

- 11,5m² Wandabsorber Ecophon Akusto Wall A/C, totale Konstruktionshöhe (tKh) = 43 mm

Die Nachhallzeiten befinden sich im Toleranzbereich gemäß DIN 18041:2016 Raumgruppe A4. Die Anforderungen werden eingehalten. Die Überschreitung bei 125Hz lässt sich durch ein zusätzliches Befüllen des Deckenkoffers mit Mineralfaserdämmung reduzieren.

Besprechungsraum 2-Achsig (Datenblatt D3a)

Nachfolgend ist die Nachhallzeit für die Phantomplanung eines 2-Achsigen Besprechungsraumes mit den abgestimmten akustischen Maßnahmen für die Situation „Seminarraum / Besprechungsraum“ gemäß DIN 18041 RG A3 berechnet worden.

V = 115 m³	Frequenz [Hz]						Mittlere Nachhallzeit [s]	Geforderte Nachhallzeit [s]
	125	250	500	1000	2000	4000		
Nachhallzeit T in s								
	0,74	0,50	0,40	0,36	0,31	0,27	0,43	0,49

Decke:

- 4 Stück Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage (jeweils 1,2m * 3,6m)
- ca. 5,7m² Deckenkoffer als GK-Lochdecke (Knauf Cleaneo Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage, tKh ≥ 200mm)

Wand:

- 11,5m² Wandabsorber Ecophon Akusto Wall A/C, totale Konstruktionshöhe (tKh) = 43 mm

Die Nachhallzeiten befinden sich im Toleranzbereich gemäß DIN 18041:2016 Raumgruppe A3. Die Anforderungen werden eingehalten. Die Überschreitung bei 125Hz lässt sich durch ein zusätzliches Befüllen des Deckenkoffers mit Mineralfaserdämmung reduzieren.

Besprechungsraum 2-Achsig (Datenblatt D3b)

Nachfolgend ist die Nachhallzeit für die Phantomplanung eines 2-Achsigen Besprechungsraumes mit den abgestimmten akustischen Maßnahmen für die Situation „Seminarraum / Besprechungsraum inklusiv“ gemäß DIN 18041 RG A4 berechnet worden.

V = 115 m³	Frequenz [Hz]						Mittlere Nachhallzeit [s]	Geforderte Nachhallzeit [s]
	125	250	500	1000	2000	4000		
Nachhallzeit T in s								
	0,68	0,47	0,37	0,32	0,29	0,25	0,40	0,40

Decke:

- 6 Stück Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage (jeweils 1,2m * 3,6m)
- ca. 5,7m² Deckenkoffer als GK-Lochdecke (Knauf Cleaneo Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage, tKh ≥ 200mm)
- 6 Stück Ecophon Baffel Solo 1800mm * 600mm (oder vergleichbar)

Wand:

11,5m² Wandabsorber

Ecophon Akusto Wall A/C, totale Konstruktionshöhe (tKh) = 43 mm

Die Nachhallzeiten befinden sich im Toleranzbereich gemäß DIN 18041:2016 Raumgruppe A4. Die Anforderungen werden eingehalten. Die Überschreitung bei 125Hz lässt sich durch ein zusätzliches Befüllen des Deckenkoffers mit Mineralfaserdämmung reduzieren.

Schlussbemerkungen

Die raumakustischen Maßnahmen wurden auf Grundlage der aktuellen Phantomplanung für die unterschiedlichen Raumgruppen ermittelt. Die Ergebnisse sind auch im Anhang auf dem Grundriss dargestellt.

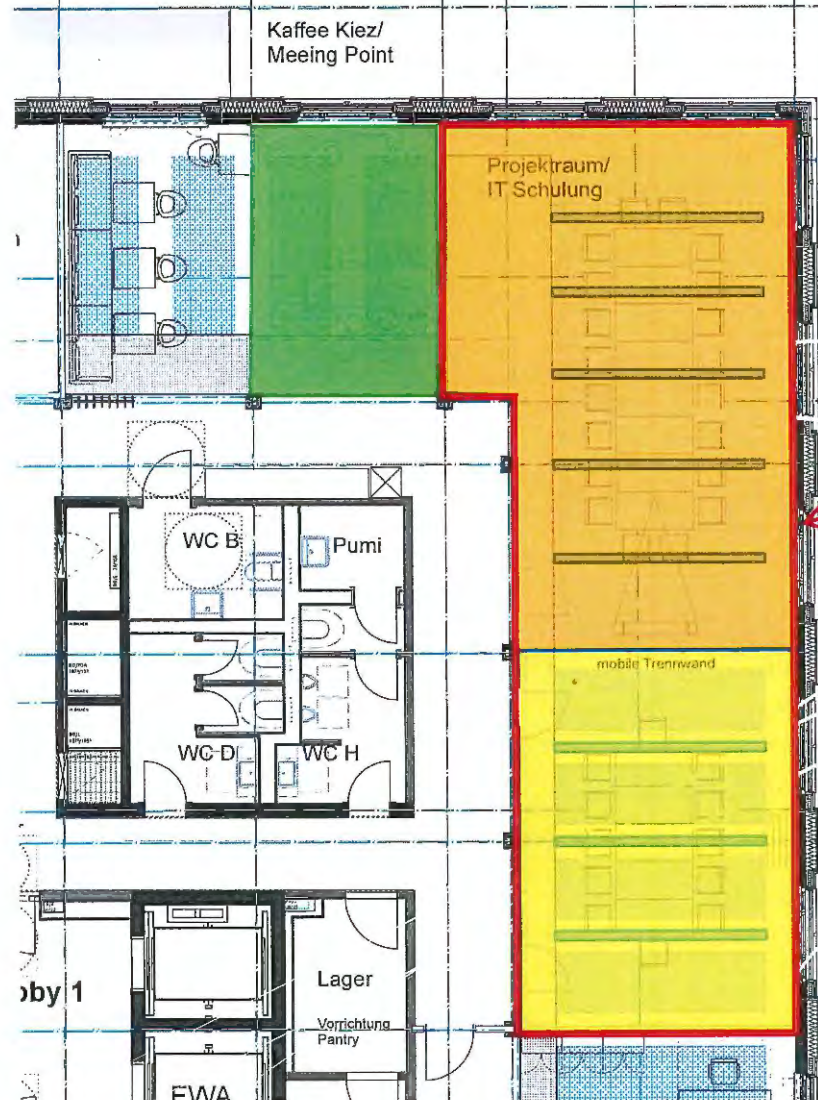
QINTUS Ingenieurhaus

T. Both

Thomas Both

GRUNDRISS PHANTOMPLANUNG

6. Obergeschoss - Prüfung Akustik (06.04.23)



Büroräume (1-Achsig) - Datenblatt D1

Hybrid-Kühlsiegel
Barcol Air perforiert mit Auflage
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w \geq 0,80$

2 Stück je 4,3m² mit tkh = 80mm

GK-Lochdecke als Deckenkoffer
Knauf Cleano Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage

tkh ≥ 200 mm
S = 4,3 m²

Es werden keine Anforderungen an die Nachhallzeit gestellt. Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18041 RG B4 für die Situation "Büroräume" erf. $AN \geq 0,24$ m³ vorh. $AN = 0,34$ m³
→ Die Anforderungen nach DIN 18041 werden eingehalten.

tkh = 43 mm
S = 11,5 m²

Großräume (5-Achsig) - Datenblatt D4a

Hybrid-Kühlsiegel
Barcol Air perforiert mit Auflage
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w \geq 0,80$

10 Stück je 4,3m² mit tkh = 80mm

GK-Lochdecke als Deckenkoffer
Knauf Cleano Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage

tkh ≥ 200 mm
S = 19,2 m²

Wandabsorber:
Ecophon Akusto Wall A oder C (oder vergleichbares)
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w = 1,00$

tkh = 43 mm
S = 11,5 m²

Es werden keine Anforderungen an die Nachhallzeit gestellt. Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18041 RG B4 für die Situation "Büroräume" erf. $AN \geq 0,24$ m³ vorh. $AN = 0,34$ m³
→ Die Anforderungen nach DIN 18041 werden eingehalten.

Großräume (5-Achsig) - Datenblatt D4b

Hybrid-Kühlsiegel
Barcol Air perforiert mit Auflage
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w \geq 0,80$

10 Stück je 4,3m² mit tkh = 80mm

GK-Lochdecke als Deckenkoffer
Knauf Cleano Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage

tkh ≥ 200 mm
S = 19,2 m²

zus. Baffeln unter der Decke
z.B. Ecophon Solo 1800mm*600mm
tkh = 40 mm
16 Stück mit 1800mm * 600mm

Wandabsorber:
Ecophon Akusto Wall A oder C (oder vergleichbares)
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w = 1,00$

tkh = 43 mm
S = 11,5 m²

Es werden keine Anforderungen an die Nachhallzeit gestellt. Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18041 RG B5 für die Situation "Arbeitsräume mit besonders hohem Geräuschaufkommen" erf. $AN \geq 0,28$ m³ vorh. $AN = 0,38$ m³
→ Die Anforderungen nach DIN 18041 werden eingehalten.

Wandbelegung Var. A

Zusätzlich Baffel zw
5 Stück 12 m²

Hinweis Großraumbüro:
Qintus liegt keine Phantomplanung eines Großraumbüros vor. Daher wird für die Berechnung der 3-Achsig-Besprechungsraum und der 2-Achsig-Besprechungsraum zusammengelegt.

Hinweis Baffeln:
Für die Nachweisführung wurde das Produkt Ecophon Solo 1800mm * 600mm berücksichtigt. Da diese Baffeln jedoch weniger als die halbe Länge der aktuell im Grundriss dargestellten Baffeln aufweisen, wird die Anzahl für die Nachweisführung verdoppelt.

Besprechungsraum 3-Achsig - Datenblatt D2a

Hybrid-Kühlsiegel
Barcol Air perforiert mit Auflage
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w \geq 0,80$

6 Stück je 4,3m² mit tkh = 80mm

GK-Lochdecke als Deckenkoffer
Knauf Cleano Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage

tkh ≥ 200 mm
S = 13,5 m²

Wandabsorber:
Ecophon Akusto Wall A oder C (oder vergleichbares)
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w = 1,00$

tkh = 43 mm
S = 11,5 m²

Die Berechnung der Nachhallzeit erfolgt nach DIN 18041 RG A3 für die Situation "Kommunikation"
 $T_{\text{hall}} = 0,55$ s
 $T_{\text{hall}} = 0,48$ s
→ Die Nachhallzeiten befinden sich im Toleranzbereich gemäß DIN 18041:2016. Die Anforderungen an die Nachhallzeit werden eingehalten.

Besprechungsraum 3-Achsig - Datenblatt D2b

Hybrid-Kühlsiegel
Barcol Air perforiert mit Auflage
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w \geq 0,80$

6 Stück je 4,3m² mit tkh = 80mm

GK-Lochdecke als Deckenkoffer
Knauf Cleano Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage

tkh ≥ 200 mm
S = 13,5 m²

zus. Baffeln unter der Decke
z.B. Ecophon Solo 1800mm*600mm
tkh = 40 mm
10 Stück mit 1800mm * 600mm

Wandabsorber:
Ecophon Akusto Wall A oder C (oder vergleichbares)
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w = 1,00$

tkh = 43 mm
S = 11,5 m²

Die Berechnung der Nachhallzeit erfolgt nach DIN 18041 RG A4 für die Situation "Kommunikation inklusiv"
 $T_{\text{hall}} = 0,45$ s
 $T_{\text{hall}} = 0,42$ s
→ Die Nachhallzeiten befinden sich im Toleranzbereich gemäß DIN 18041:2016. Die Anforderungen an die Nachhallzeit werden eingehalten.

Besprechungsraum 2-Achsig - Datenblatt D3a

Hybrid-Kühlsiegel
Barcol Air perforiert mit Auflage
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w \geq 0,80$

4 Stück je 4,3m² mit tkh = 80mm

GK-Lochdecke als Deckenkoffer
Knauf Cleano Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage

tkh ≥ 200 mm
S = 5,7 m²

Wandabsorber:
Ecophon Akusto Wall A oder C (oder vergleichbares)
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w = 1,00$

tkh = 43 mm
S = 11,5 m²

Die Berechnung der Nachhallzeit erfolgt nach DIN 18041 RG A3 für die Situation "Kommunikation"
 $T_{\text{hall}} = 0,49$ s
 $T_{\text{hall}} = 0,43$ s
→ Die Nachhallzeiten befinden sich im Toleranzbereich gemäß DIN 18041:2016. Die Anforderungen an die Nachhallzeit werden eingehalten.

Besprechungsraum 2-Achsig - Datenblatt D3b

Hybrid-Kühlsiegel
Barcol Air perforiert mit Auflage
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w \geq 0,80$

4 Stück je 4,3m² mit tkh = 80mm

GK-Lochdecke als Deckenkoffer
Knauf Cleano Akustik 12/25R mit Akustikvlies und Mineralfaserauflage

tkh ≥ 200 mm
S = 5,7 m²

zus. Baffeln unter der Decke
z.B. Ecophon Solo 1800mm*600mm
tkh = 40 mm
5 Stück mit 1800mm * 600mm

Wandabsorber:
Ecophon Akusto Wall A oder C (oder vergleichbares)
Plattendicke d = 40 mm
 $\alpha_w = 1,00$

tkh = 43 mm
S = 11,5 m²

Die Berechnung der Nachhallzeit erfolgt nach DIN 18041 RG A4 für die Situation "Kommunikation inklusiv"
 $T_{\text{hall}} = 0,40$ s
 $T_{\text{hall}} = 0,40$ s
→ Die Nachhallzeiten befinden sich im Toleranzbereich gemäß DIN 18041:2016. Die Anforderungen an die Nachhallzeit werden eingehalten.

QINTUS
Ingenieurhaus

ihg15-03 - Alter Wall 38
Stand: 11.04.2023
Raumakustik Phantomplanung

PROJEKT INHAVER
1532
PROJEKT
AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E
AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)
1532-GG-A-5-GR Bauteil E Anlagen M/Vom

TITEL
Grundriss 6.OG
INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANINGHAVER
1.5_09_Akustik | B
INDEX
GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E

000146

Prognose A/V

Raumvolumen V in m^3 : 55,4

lichte Raumhöhe 2,8

Nutzung: nach DIN 18041:2016 RG B4

Datenblatt: D1

Raum: Phantomplanung Büroraum 1-Achsig

Variante: 2 Metallkühlsegl + GK-Lochdeckenkoffer

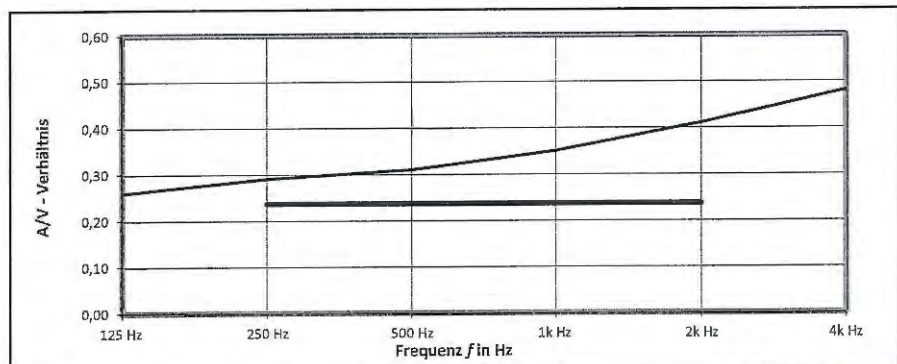
		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
Material	Bauteilfläche S in m^2	Äquivalente Absorptionsfläche A in m^2					
Gipsputz		0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,05
Massivwände	5,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,3	0,3
Gipskarton		0,25	0,09	0,04	0,03	0,03	0,03
GK-Trennwand	32,8	8,2	3,0	1,3	1,0	1,0	1,0
Fenster (Isolierverglasung)		0,28	0,20	0,10	0,06	0,03	0,02
Glastrennwand + Fenster	9,8	2,7	2,0	1,0	0,6	0,3	0,2
Tür, Holz, lackiert		0,1	0,08	0,05	0,05	0,05	0,05
Tür	2,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Teppich auf Beton		0,04	0,07	0,14	0,30	0,51	0,78
Fussboden	19,8	0,8	1,4	2,8	5,9	10,1	15,4
Massivdecke		0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,05
Massivdecke	6,9	0,2	0,2	0,1	0,3	0,3	0,3
Knauf Cleano 12/25R mit Akustikvlies, 20mm MW 11kPa s/m ² , lKh=200mm	$\alpha = 0,70$	0,15	0,70	0,75	0,70	0,65	0,65
GK-Lochdeckenkoffer	4,3	0,6	3,0	3,2	3,0	2,8	2,8
Barcol-Air Metallkühlsegl perforiert mit Auflage	2 Stück mit 1,2 * 3,6m	0,15	0,70	1,00	0,95	0,90	0,75
Deckensegl	8,6	1,3	6,0	8,6	8,2	7,7	6,5
Ecophon Acusto Wall A/Super G, Dicke 40 mm, lKh=43 mm	$\alpha = 0,95$	0,15	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00
Wandabsorber 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ecophon Solo Bafflein 1800 * 600mm	Aeq (m ²) je Stück	0,40	0,40	0,70	1,00	0,90	0,90
zus. Bafflein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Person sitzend auf ungepolsterter Bestuhlung		0,15	0,30	0,40	0,45	0,55	0,55
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Absorption durch Luft		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtflächen	90,0	14,3	15,9	17,3	19,3	22,6	26,6

A/V - Verhältnis								
		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz	
A/V _{ist/mittel} in m ⁻¹ =	0,34	A/V _{ist} in m ⁻¹	0,26	0,29	0,31	0,35	0,41	0,48
A/V _{soll} in m ⁻¹ (Orientierungswert)			0,24	0,24	0,24	0,24		

Hinweis:

Die Beurteilung erfolgt nach
DIN 18041:2016-03 für die
Nutzungsart RG B4 "Räume mit
Bedarf an Lärminderung und
Raumkomfort"

$$A/V_{soll} = (2,13 + 4,69 \log(h))^{-1} m^{-1}$$



000147

Nachhallzeitprognose

Raumvolumen V in m^3 : 178

Nutzung: nach DIN 18041:2016 RG A3

Datenblatt: D2a

Raum: Phantomplanung Besprechungsraum 3-Achsig

Variante: 6 Metallkühlsegl + GK-Lochdeckenkoffer + Wandabsorber

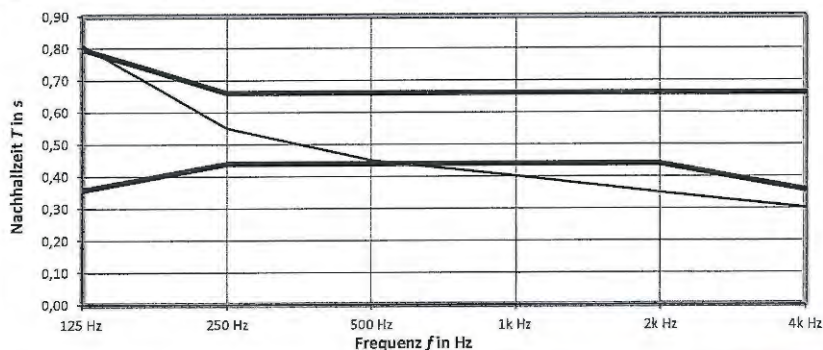
		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
Material	Bauteilfläche S in m^2	Absorptionsgrad α					
	Bauteil	Äquivalente Absorptionsfläche A in m^2					
Gipsputz	Massivwände	24,2	0,7	0,7	0,5	1,0	1,2
Gipskarton	GK-Trennwand	32,8	8,2	3,0	1,3	1,0	1,0
Fenster (Isolierverglasung)	Glastrennwand + Fenster	35,8	10,0	7,2	3,6	2,1	1,1
Tür, Holz, lackiert	Tür	2,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1
Teppich auf Beton	Fussboden	63,5	2,5	4,4	8,9	19,1	32,4
Massivdecke	Massivdecke	24,1	0,7	0,7	0,5	1,0	1,2
Knauf Cleaneo 12/25R mit Akustikvlies, 20mm MW 11kPa s/m ² , IKH=200mm	GK-Lochdeckenkoffer	13,5	6,8	9,5	10,1	9,5	8,8
Barcol-Air Metallkühlsegl perforiert mit Auflage	Deckensegl	25,9	3,9	18,1	25,9	24,6	23,3
Ecophon Acusto Wall A/Super G, Dicke 40 mm, IKH=43 mm	Wandabsorber 1	11,5	1,7	7,5	11,5	11,5	11,5
Ecophon Solo Bafflein 1800 * 600mm	zus. Bafflein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Person sitzend auf Leichtposterbestuhlung	Personen	10,0	1,0	1,5	2,0	2,5	2,5
Absorption durch Luft			0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Gesamtflächen	243,8	35,8	52,8	64,4	72,3	83,1	96,0

Nachhallzeiten							
Mittelwert von 250 - 2k Hz		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
T_{125-4k} in s = 0,48	T in s	0,81	0,55	0,45	0,40	0,35	0,30
$T_{\text{sol/mittel}}$ in s = 0,55	$T_{\text{sol/max}}$ in s	0,80	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66
	$T_{\text{sol/min}}$ in s	0,36	0,44	0,44	0,44	0,44	0,36

Hinweis:

Die Beurteilung erfolgt nach
DIN 18041:2016-03 für die
Nutzungsart RG A3 für die
Situation "Besprechungsraum
/ Seminarraum"

$$T_{\text{sol}} = (0,32 \times \log(V) - 0,17) \text{ s}$$



000148

Nachhallzeitprognose

Raumvolumen V in m^3 : 178

Nutzung: nach DIN 18041:2016 RG A4

Datenblatt: D2b

Raum: Phantomplanung Besprechungsraum 3-Achsig

Variante: 6 Metallkühlsegel + GK-Lochdeckenkoffer + Wandabsorber + zus. Baffeln unter der Decke

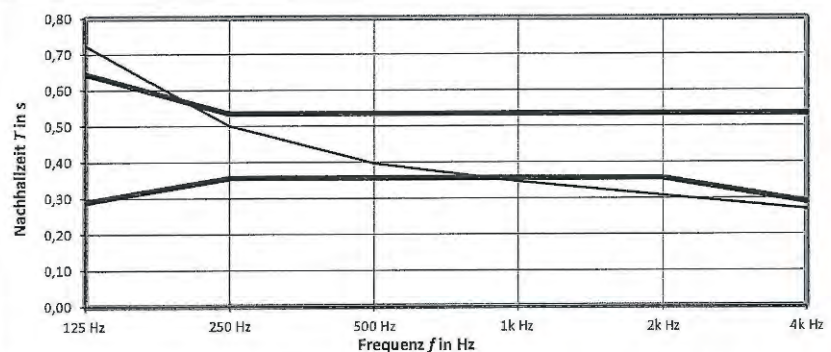
		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
Material	Bauteilfläche S in m^2	Äquivalente Absorptionsfläche A in m^2					
Gipsputz		0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,05
Massivwände	24,2	0,7	0,7	0,5	1,0	1,2	1,2
Gipskarton		0,25	0,09	0,04	0,03	0,03	0,03
GK-Trennwand	32,8	8,2	3,0	1,3	1,0	1,0	1,0
Fenster (Isolierverglasung)		0,28	0,20	0,10	0,06	0,03	0,02
Glastrennwand + Fenster	35,8	10,0	7,2	3,6	2,1	1,1	0,7
Tür, Holz, lackiert		0,1	0,08	0,06	0,05	0,05	0,05
Tür	2,5	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Teppich auf Beton		0,04	0,07	0,14	0,30	0,51	0,78
Fussboden	63,5	2,5	4,4	8,9	19,1	32,4	49,5
Massivdecke		0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,05
Massivdecke	14,1	0,4	0,4	0,3	0,6	0,7	0,7
Knauf Cleano 12/25R mit Akustikvlies, 20mm MW 11kPa s/m^2 , $IKh=200mm$	$\alpha = 0,70$	0,50	0,70	0,75	0,70	0,65	0,65
GK-Lochdeckenkoffer	13,5	6,8	9,5	10,1	9,5	8,8	8,8
Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage	2 Stück mit $1,2 \times 3,6m$	0,15	0,70	1,00	0,95	0,90	0,75
Deckensegel	25,9	3,9	18,1	25,9	24,6	23,3	19,4
Ecophon Acusto Wall A/Super G, Dicke 40 mm, $IKh=43 mm$	$\alpha = 0,95$	0,15	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00
Wandabsorber 1	11,5	1,7	7,5	11,5	11,5	11,5	11,5
Ecophon Solo Baffeln 1800 * 600mm	$A_{eq} (m^2)$ je Stück	0,40	0,40	0,70	1,00	0,90	0,90
zus. Baffeln	10,0	4,0	4,0	7,0	10,0	9,0	9,0
Person sitzend auf ungepolsterter Bestuhlung	A_{Person}	0,15	0,30	0,40	0,45	0,55	0,55
Personen	10,0	1,5	3,0	4,0	4,5	5,5	5,5
Absorption durch Luft	$t=20^\circ C, RH=30-50\%$	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Gesamtflächen	243,8	40,0	58,0	73,2	83,9	94,6	107,5

Nachhallzeiten							
Mittelwert von 250 - 2k Hz		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
T_{125-4k} in s = 0,42	T in s	0,72	0,50	0,40	0,35	0,31	0,27
$T_{soll/mittel}$ in s = 0,45	$T_{soll/max}$ in s	0,65	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53
	$T_{soll/min}$ in s	0,29	0,36	0,36	0,36	0,36	0,29

Hinweis:

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18041:2016-03 für die Nutzungsart RG A4 für die Situation "Besprechungsraum / Seminarraum inklusiv"

$$T_{soll} = (0,26 \times \log(V) - 0,14) \text{ s}$$



Nachhallzeitprognose

Raumvolumen V in m^3 : 115

Nutzung: nach DIN 18041:2016 RG A3

Datenblatt: D3a

Raum: Phantoplanung Besprechungsraum 2-achsig

Variante: 4 Metallkühlsegel + GK-Lochdeckenkoffer + Wandabsorber

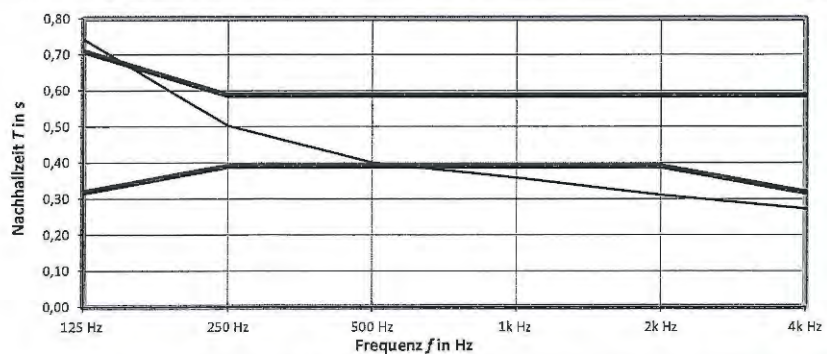
		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
Materi	Bauteil	Äquivalente Absorptionsfläche A in m^2					
	Bauteil	Bauteilfläche S in m^2					
Gipsputz	Massivwände	11,4	0,3	0,3	0,2	0,5	0,6
Gipskarton	GK-Trennwand	34,8	8,7	3,1	1,4	1,0	1,0
Fenster (Isolierverglasung)	Glastrennwand + Fenster	17,3	4,8	3,5	1,7	1,0	0,3
Tür, Holz, lackiert	Tür	5,0	0,5	0,4	0,3	0,3	0,3
Teppich auf Beton	Fussboden	41,0	1,6	2,9	5,7	12,3	32,0
Massivdecke	Massivdecke	18,0	0,5	0,5	0,4	0,7	0,9
Knauf Cleanco 12/25R mit Akustikvlies, 20mm MW 11kPa s/m ² , tKh=200mm	GK-Lochdeckenkoffer	5,7	2,9	4,0	4,3	4,0	3,7
Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage	Deckensegel	17,3	2,6	12,1	17,3	16,4	13,0
Ecophon Acusto Wall A/Super G, Dicke 40 mm, tKh=43 mm	Wandabsorber 1	11,5	1,7	7,5	11,5	11,5	11,5
Ecophon Solo Bafflein 1800 * 600mm	zus. Bafflein	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Person sitzend auf ungepolsterter Bestuhlung	Personen	10,0	1,5	3,0	4,0	4,5	5,5
Absorption durch Luft	Absorption durch Luft	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtflächen		172,0	25,2	37,3	46,8	52,2	68,8

Nachhallzeiten							
Mittelwert von 250 - 2k Hz		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
T_{125-4k} in s = 0,43	T in s	0,74	0,50	0,40	0,36	0,31	0,27
$T_{\text{sol/mittel}}$ in s = 0,49	$T_{\text{sol/max}}$ in s	0,71	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59
	$T_{\text{sol/min}}$ in s	0,32	0,39	0,39	0,39	0,39	0,32

Hinweis:

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18041:2016-03 für die Nutzungsart RG A3 für die Situation "Besprechungsraum / Seminarraum"

$$T_{\text{sol}} = (0,32 \times \log(V) - 0,17) \text{ s}$$



000150

Nachhallzeitprognose

Raumvolumen V in m^3 : 115

Nutzung: nach DIN 18041:2016 RG A4

Datenblatt: D3b

Raum: Phantompianung Besprechungsraum 2-achsig

Variante: 4 Metallkühlsegel + GK-Lochdeckenkoffer + Wandabsorber + zus. Baffeln unter der Decke

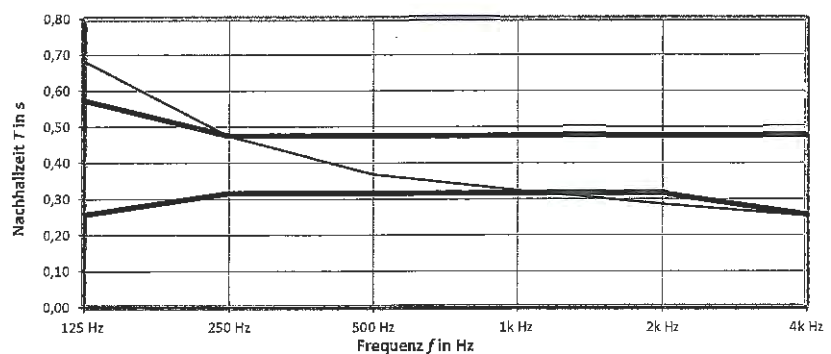
		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
Material	Bauteilfläche S in m^2	Absorptionsgrad α					
		Äquivalente Absorptionsfläche A in m^2					
Gipsputz		0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,05
Massivwände	11,4	0,3	0,3	0,2	0,5	0,6	0,6
Gipskarton		0,25	0,09	0,04	0,03	0,03	0,03
GK-Trennwand	34,8	8,7	3,1	1,4	1,0	1,0	1,0
Fenster (Isolierverglasung)		0,28	0,20	0,10	0,06	0,03	0,02
Glastrennwand + Fenster	17,3	4,8	3,5	1,7	1,0	0,5	0,3
Tür, Holz, lackiert		0,1	0,08	0,06	0,05	0,05	0,05
Tür	5,0	0,5	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Teppich auf Beton		0,04	0,07	0,14	0,30	0,51	0,78
Fussboden	41,0	1,6	2,9	5,7	12,3	20,9	32,0
Massivdecke		0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,05
Massivdecke	12,0	0,4	0,4	0,2	0,5	0,6	0,6
Knauf Cleano 12/25R mit Akustikvlies, 20mm MW 11kPa s/m ² , lKh=200mm	$\alpha = 0,70$	0,50	0,70	0,75	0,70	0,65	0,65
GK-Lochdeckenkoffer	5,7	2,9	4,0	4,3	4,0	3,7	3,7
Barco-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage 4 Stück mit 1,2 * 3,6m		0,15	0,70	1,00	0,85	0,80	0,75
Deckensegel	17,3	2,6	12,1	17,3	16,4	15,6	13,0
Ecophon Acusto Wall A/Super G, Dicke 40 mm, lKh=43 mm	$\alpha = 0,95$	0,15	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00
Wandabsorber 1	11,5	1,7	7,5	11,5	11,5	11,5	11,5
Ecophon Solo Baffeln 1800 * 600mm	$A_{eq} (m^2)$ je Stück	0,40	0,40	0,70	1,00	0,80	0,80
zus. Baffeln	6,0	2,4	2,4	4,2	6,0	5,4	5,4
Person sitzend auf ungepolsterter Bestuhlung	A_{Person}	0,15	0,30	0,40	0,45	0,55	0,55
Personen	10,0	1,5	3,0	4,0	4,5	5,5	5,5
Absorption durch Luft	$\varphi=20^\circ C, RH=30-50\%$	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtflächen	172,0	27,5	39,5	50,9	58,0	65,6	73,9

Nachhallzeiten							
Mittelwert von 250 - 2k Hz		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
T_{125-4k} in s = 0,40	T in s	0,68	0,47	0,37	0,32	0,29	0,25
$T_{sol/mittel}$ in s = 0,40	$T_{sol/max}$ in s	0,57	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47
	$T_{sol/min}$ in s	0,26	0,32	0,32	0,32	0,32	0,26

Hinweis:

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18041:2016-03 für die Nutzungsart RG A4 für die Situation "Besprechungsraum / Seminarraum inklusiv"

$$T_{sol} = (0,26 \times \log(V) - 0,14) \text{ s}$$



Prognose A/V

Raumvolumen V in m^3 : 293

lichte Raumhöhe 2,8

Nutzung: nach DIN 18041:2016 RG B4

Datenblatt: D4a

Raum: Phantomplanung Großraumbüro 5-Achsig

Variante: 10 Metallkühlsegel + GK-Lochdeckenkoffer + Wandabsorber

		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
Material	Bauteilfläche S in m^2	Äquivalente Absorptionsfläche A in m^2					
Massivwände	35,6	1,1	1,1	0,7	1,4	1,8	1,8
GK-Trennwand	36,8	9,2	3,3	1,5	1,1	1,1	1,1
Glastrennwand + Fenster	48,6	13,6	9,7	4,9	2,9	1,5	1,0
Tür	7,5	0,8	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4
Fussboden	104,5	4,2	7,3	14,6	31,4	53,3	81,5
Massivdecke	42,1	1,3	1,3	0,8	1,7	2,1	2,1
GK-Lochdeckenkoffer	19,2	2,9	13,4	14,4	13,4	12,5	12,5
Deckensegel	43,2	6,5	30,2	43,2	41,0	38,9	32,4
Wandabsorber 1	11,5	1,7	7,5	11,5	11,5	11,5	11,5
zus. Baffeln	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Absorption durch Luft	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtflächen	349,0	41,2	74,4	92,1	104,8	123,0	144,2

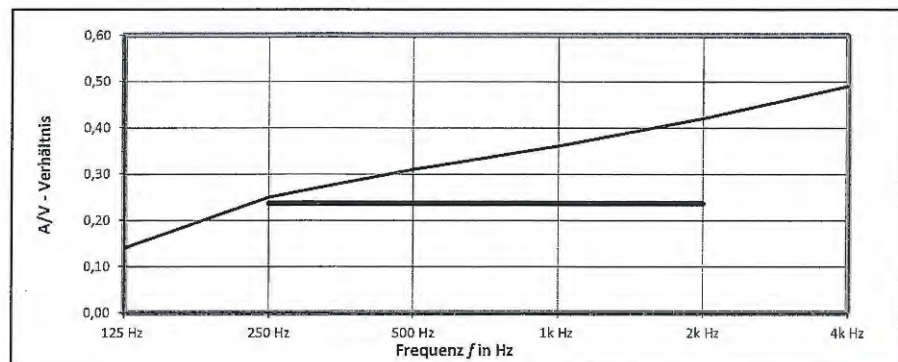
D2a

A/V - Verhältnis		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
$A/V_{ist/mittel}$ in m^{-1}	0,34	0,14	0,25	0,31	0,36	0,42	0,49
A/V_{soll} in m^{-1} (Orientierungswert)			0,24	0,24	0,24	0,24	

Hinweis:

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18041:2016-03 für die Nutzungsart RG B4 "Räume mit Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort"

$$A/V_{soll} = (2,13 + 4,69 \log(h))^{-1} m^{-1}$$



000152

Prognose A/V

Raumvolumen V in m^3 : 293

lichte Raumhöhe 2,8

Nutzung: nach DIN 18041:2016 RG B5

Datenblatt: D4b

Raum: Phantomplanung Großraumbüro 5-Achsig

Variante: 10 Metallkühlsegel + GK-Lochdeckenkoffer + Wandabsorber + zus. Baffeln unter der Decke

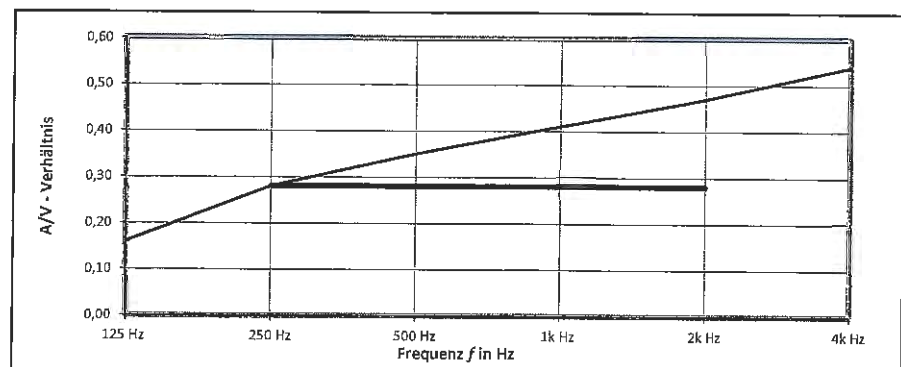
		125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz
Material	Bauteilfläche S in m^2	Äquivalente Absorptionsfläche A in m^2					
Gipsputz		0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,05
Massivwände	35,6	1,1	1,1	0,7	1,4	1,8	1,8
Gipskarton		0,25	0,09	0,04	0,03	0,03	0,03
GK-Trennwand	36,8	9,2	3,3	1,5	1,1	1,1	1,1
Fenster (Isolierverglasung)		0,28	0,20	0,10	0,06	0,03	0,02
Glastrennwand + Fenster	48,6	13,6	9,7	4,9	2,9	1,5	1,0
Tür, Holz, lackiert		0,1	0,08	0,06	0,05	0,05	0,05
Tür	7,5	0,8	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4
Teppich auf Beton		0,04	0,07	0,14	0,30	0,51	0,78
Fussboden	104,5	4,2	7,3	14,6	31,4	53,3	81,5
Massivdecke		0,03	0,03	0,02	0,04	0,05	0,05
Massivdecke	42,1	1,3	1,3	0,8	1,7	2,1	2,1
Knauf Cleanco 12/25R mit Akustikvlies, 20mm MW 11kPa s/m ² , R ₀ =200mm	$\alpha = 0,70$	0,15	0,70	0,75	0,70	0,65	0,65
GK-Lochdeckenkoffer	19,2	2,9	13,4	14,4	13,4	12,5	12,5
Barcol-Air Metallkühlsegel perforiert mit Auflage	10 Stück mit 1,2 * 3,6m	0,15	0,70	1,00	0,95	0,90	0,75
Deckensegel	43,2	6,5	30,2	43,2	41,0	38,9	32,4
Ecophon Acusto Wall A/Super G, Dicke 40 mm, R ₀ =43 mm	$\alpha = 0,95$	0,15	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00
Wandabsorber 1	11,5	1,7	7,5	11,5	11,5	11,5	11,5
Ecophon Solo Baffeln 1800 * 600mm	A _{eq} (m ²) je Stück	0,40	0,40	0,70	1,00	0,90	0,90
zus. Baffeln	16,0	6,4	6,4	11,2	16,0	14,4	14,4
Person sitzend auf ungepolsterter Bestuhlung		0,15	0,30	0,40	0,45	0,55	0,55
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Absorption durch Luft		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtflächen	365,0	47,6	80,8	103,3	120,8	137,4	158,6

A/V - Verhältnis							
	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1k Hz	2k Hz	4k Hz	
$A/V_{\text{ist/mittel}}$ in m^{-1} = 0,38	A/V_{ist} in m^{-1}	0,16	0,28	0,35	0,41	0,47	0,54
A/V_{sol} in m^{-1} (Orientierungswert)		0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	

Hinweis:

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18041:2016-03 für die Nutzungsart RG B5 "Räume mit besonderem Bedarf an Lärminderung und Raumkomfort"

$$A/V_{\text{sol}} = (1,47 + 4,69 \log(h))^{-1} m^{-1}$$



000153

Anlage 1.6.1(a)

Projektänderungsantrag

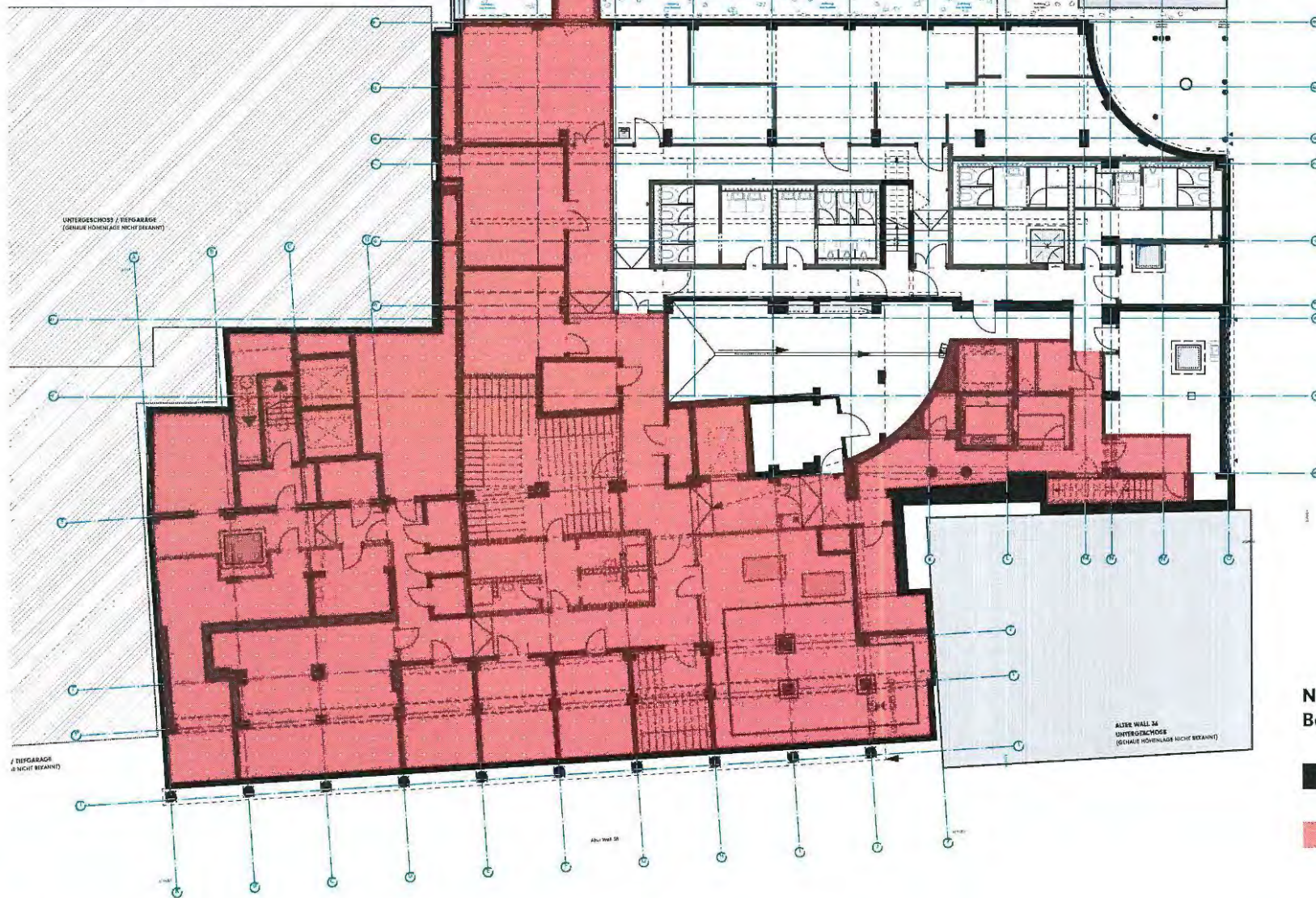
Mietvertrag zwischen der Vermieterin **Art-Invest Hotel-MTC-FBHH-GmbH & Co. KG ("Art-Invest")** und der Mieterin **Freien und Hansestadt Hamburg ("FHH")**

Änderungswünsche gemäß §§ 1.6 ff. Mietvertrag

Kurzbeschreibung Änderungsgegenstand	XX		
Wunsch von: Mieterin / Vermieterin	FHH / Art-Invest		
Nummer des Änderungswunsches	Ifd. Nr.		
Datum	XX.XX.20XX		
<p>Beschreibung der Änderung</p> <p style="text-align: center;">text</p>			
Veranlasser	Von Änderungswunsch sind betroffen:		Anlagen zum Projektänderungsantrag
<input type="checkbox"/> Mieterin	<input type="checkbox"/> Beauftragte Leistungen gem. MV	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Vermieterin	<input type="checkbox"/> Planung	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Planer / Sonstige	<input type="checkbox"/> Kosten	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Behörde	<input type="checkbox"/> Zeitplan (Auswirkung auf Übergabetermine)	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Mietfläche/Zuschnitt (insbesondere MF/G-1)	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Vorgenannte Auswirkungen werden von Mieter akzeptiert	<input type="checkbox"/>	
<p>Nur bei Änderungswunsch der Vermieterin anzugeben:</p> <p>Liegen die Voraussetzungen nach § 1.6.2 MV vor (höhere Qualität, technische Notwendigkeit, zwingende Auflagen/Vorgaben, keine unwesentliche Nutzungsbeeinträchtigung)?</p> <p>Ja / Nein - falls ja, welche</p> <p>Liegen die Voraussetzungen nach § 1.6.4 Abs. 1 MV vor (Nutzungsbeeinträchtigung oder Auswirkungen auf den MFG-1 Flächenanteil an der BGF-Fläche des Mietobjektes)?</p> <p>Ja / Nein Detaillierte Beschreibung nebst prüffähiger Anlagen</p> <p>Liegen die Voraussetzungen nach § 1.6.4 Abs. 2 MV vor (ist die Änderung aus technischen oder genehmigungsrechtlichen Gründen zwingend)?</p> <p>Ja / Nein ggf. Grund angeben</p> <p>Falls zuvor genannt: Ja, hier Alternativen zu Umsetzung nennen</p>			
Mieter (FHH)		Vermieter (Art-Invest)	
Datum, Unterschrift / Stempel		Datum, Unterschrift / Stempel	

000163

GRUNDRISS - NICHT VERÄNDERLICHE BEREICHE Untergeschoss



**Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:**

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

000164

PROJEKT NUMMER
1532
PROJEKT
AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E
AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIEM)
1532-GG-A-5-GR Bauteil E Anlagen Mietvertrag

TITEL
Grundriss UG
INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANKAUFZEIT
1.6_01

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

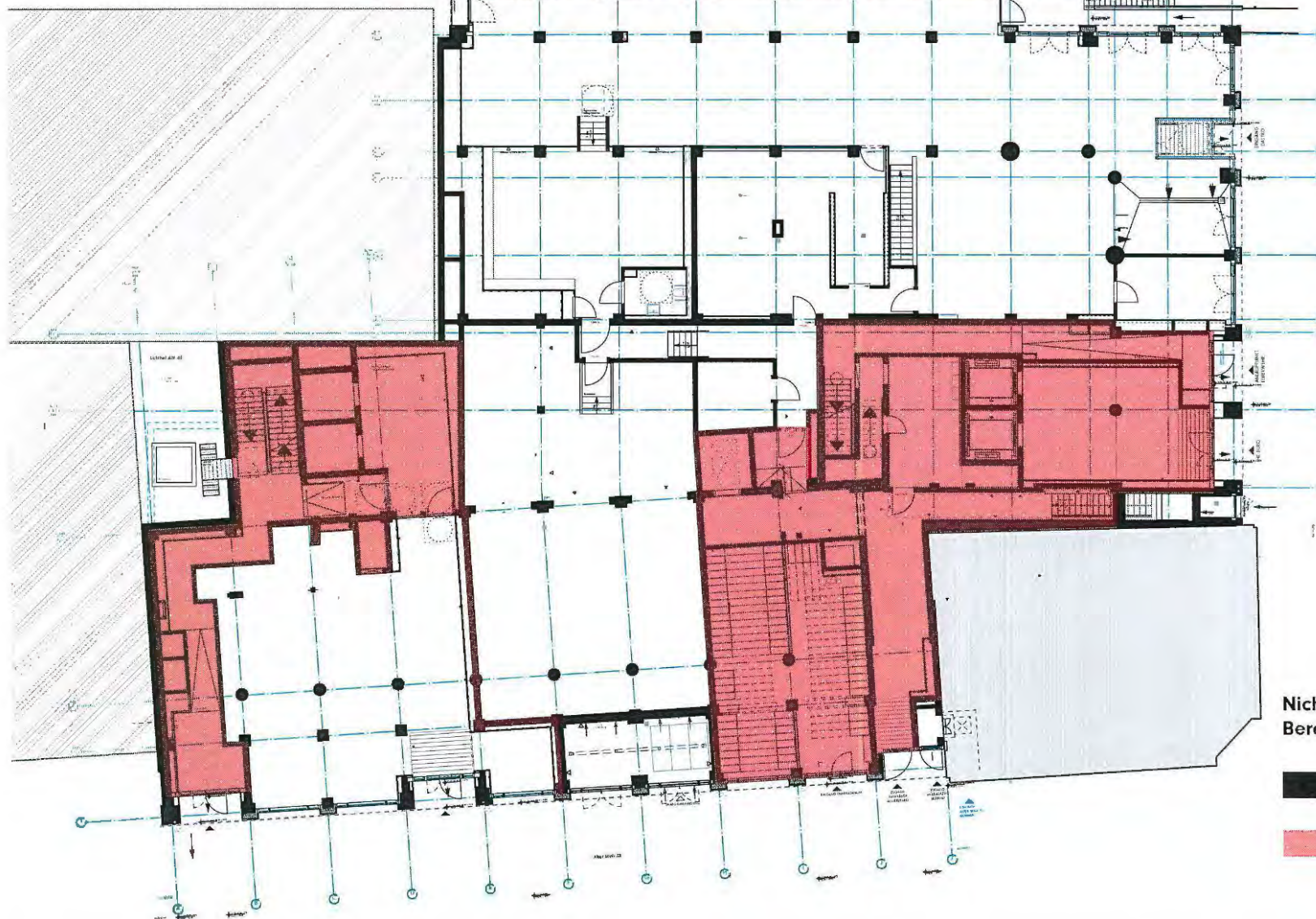
FORMAT
A3

QZ
dn

VORABZUG Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss Untergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNST + HERBERT GIEßER
Großschmiede 34
20357 Hamburg
per@kunstherbert.de www.kunstherbert.de
T +49 40 429 138 55
F +49 40 429 138 54

GRUNDRISS - NICHT VERÄNDERLICHE BEREICHE Erdgeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E Anlagen 1532-00

TITEL
Grundriss EG

INHAFT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.6_00

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

012
dn

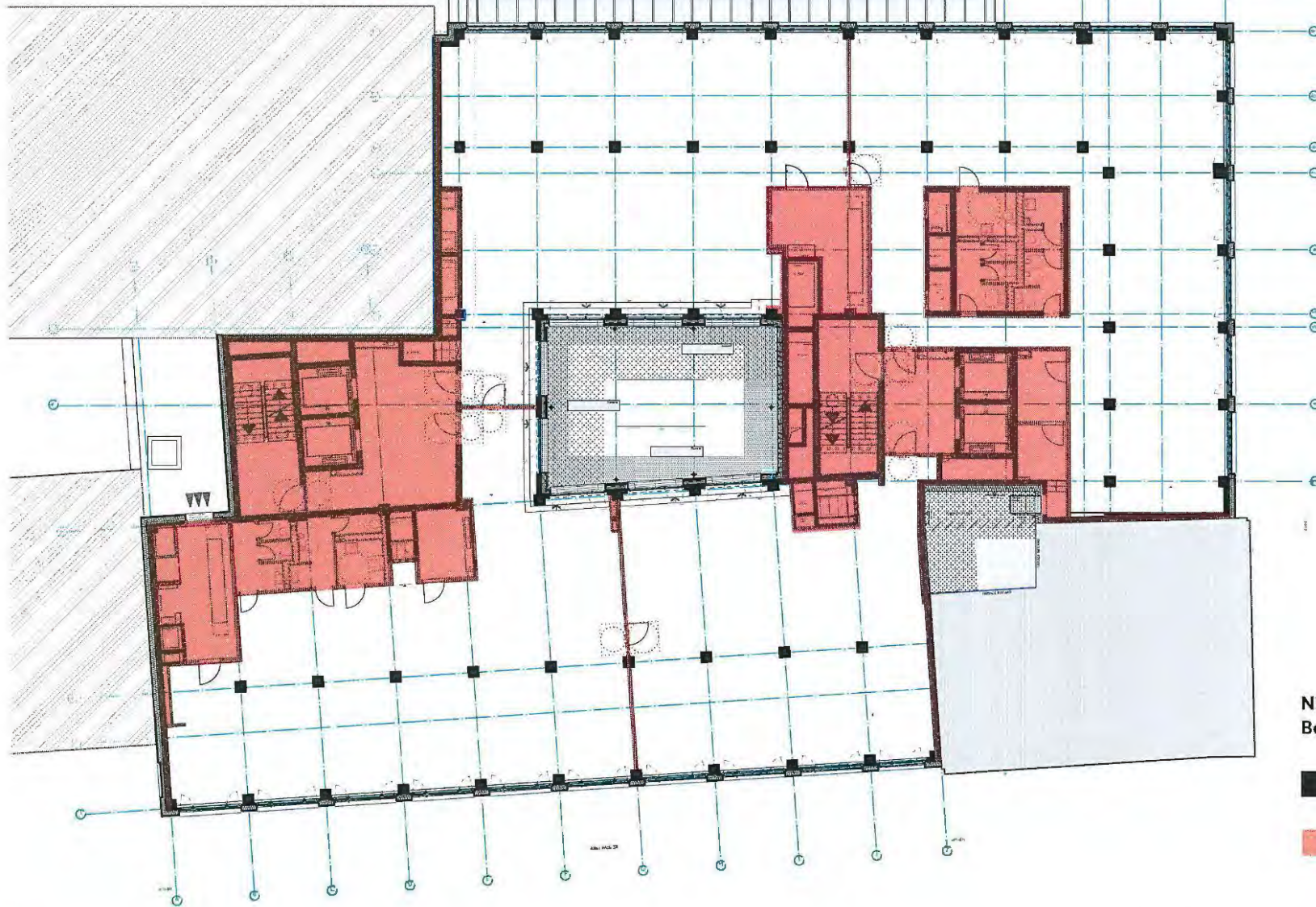
VORABZUG

Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss Erdgeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNST + ROBERT GIESEN
Seidenstraße 28 T +49 43 429 138 33
20057 Hamburg F +49 43 429 138 34
info@k+h-architect.de www.k+h-architect.de

0001634

GRUNDRISS - NICHT
VERÄNDERLICHE BEREICHE
1. Obergeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

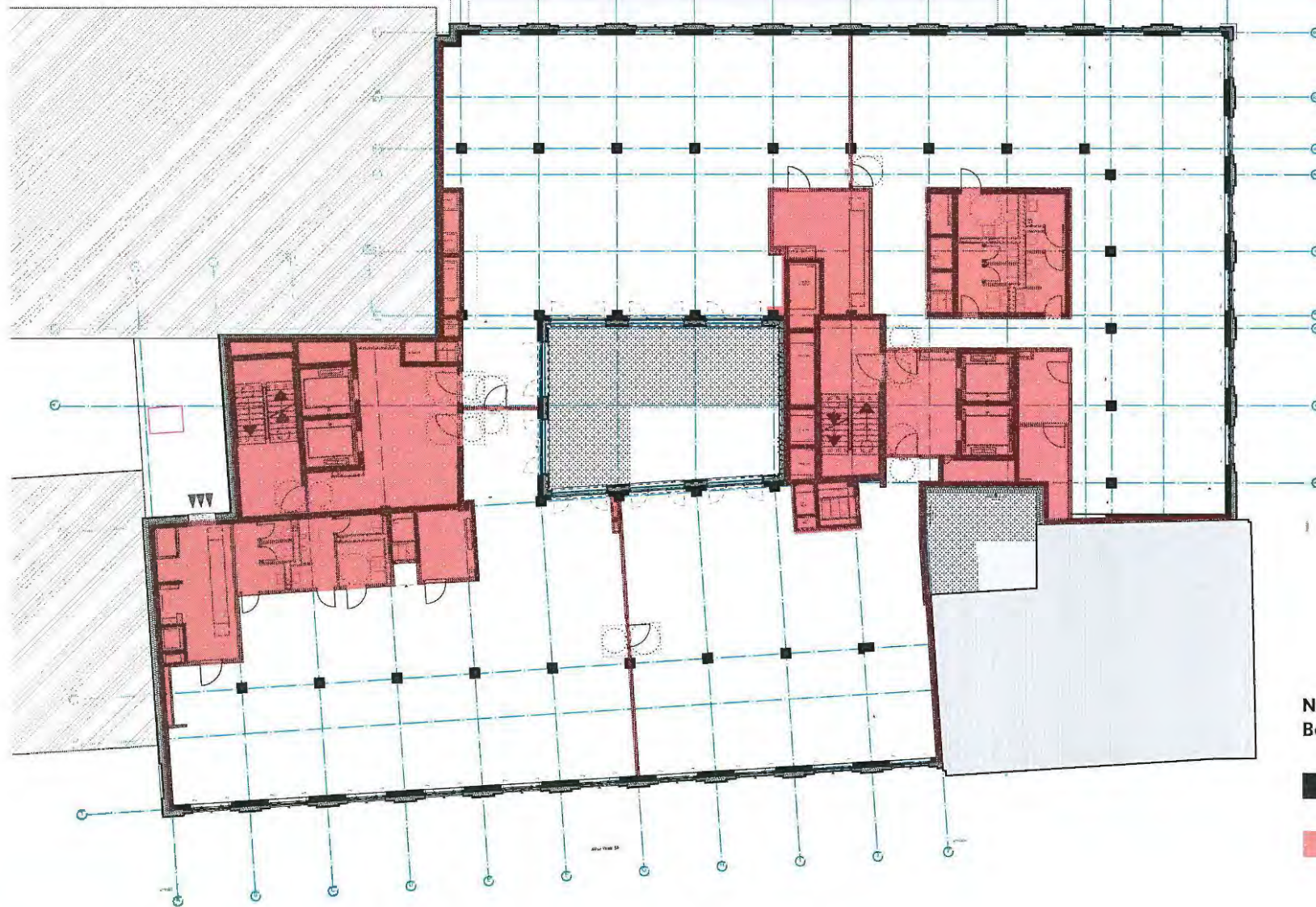
- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

VORABZUG

Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss 1. Obergeschoss

000166

GRUNDRISS - NICHT
VERÄNDERLICHE BEREICHE
2. Obergeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-00-A-5-GR Bauteil E Anlagen Mietvertrag

TITEL
Grundriss 2.OG

PROJEKT
Anlagen Mietvertrag

PLATZNUMMER
1.6_02

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

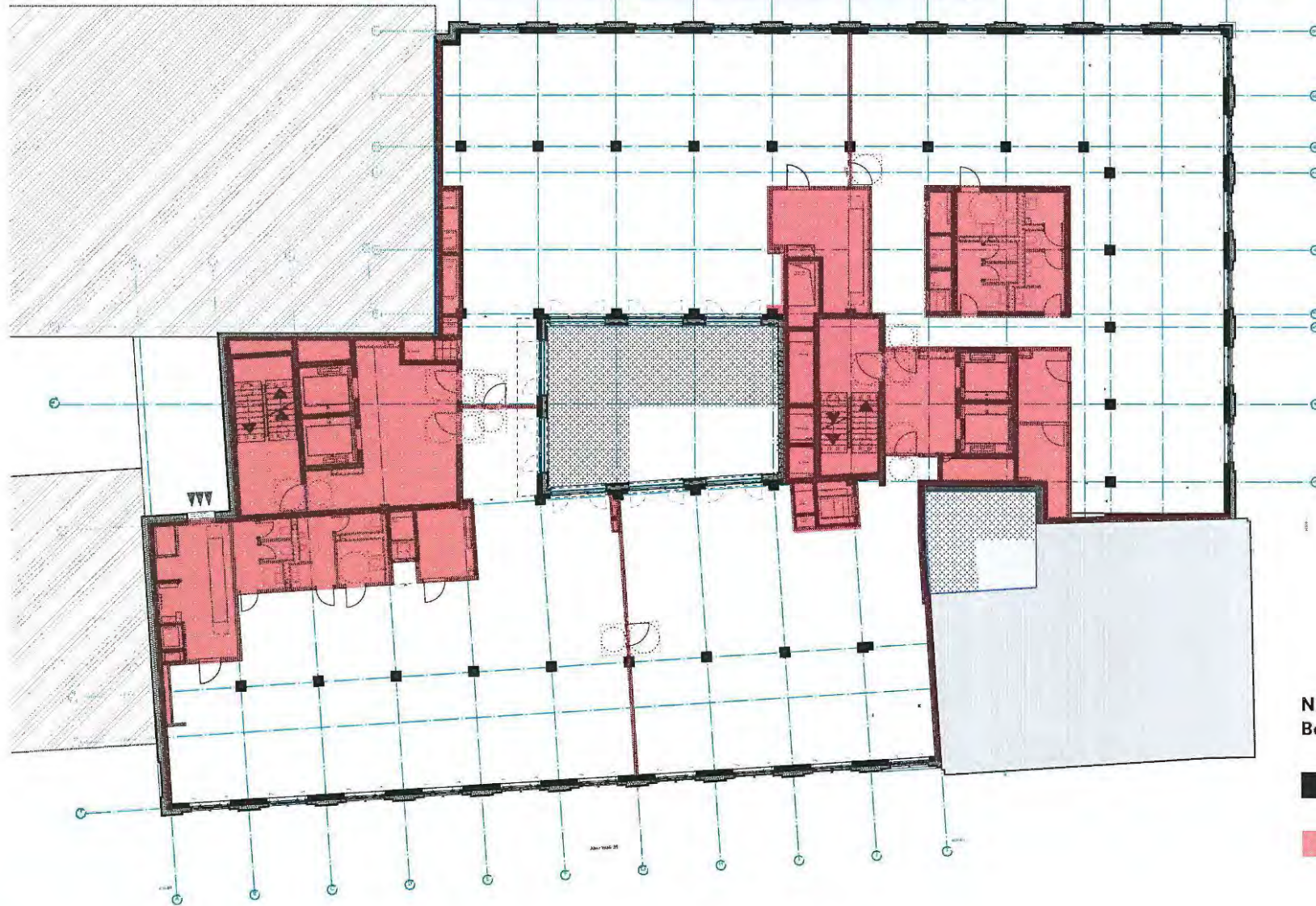
GEZ
dn

VORABZUG Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss 2. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNST + HERBERT
Sonnenscheinstr. 25 | 14465 Berlin
Tel: +49 30 429 138 15
Fax: +49 30 429 138 14
post@kunst-herbert.de www.kunst-herbert.de

000167

GRUNDRISS - NICHT
VERÄNDERLICHE BEREICHE
3. Obergeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH | Alter Wall 39-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIEM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil 2, Anlagen 14/15

TITEL
Grundriss 3.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.6_03

INDEX
B

GRUNDFOLGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

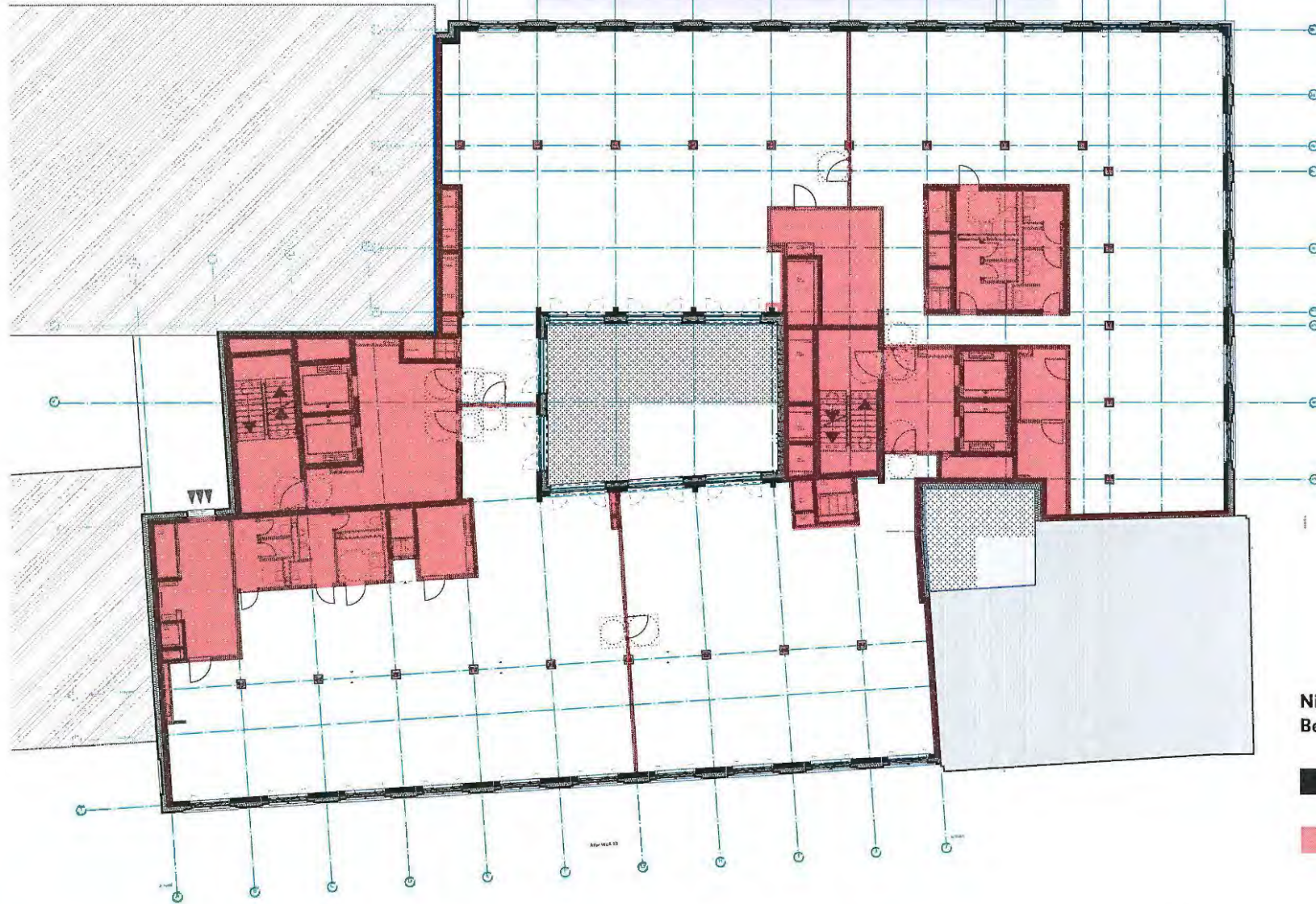
QZ
dn

VORABZUG Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss 3. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
GURST + ROBERT GIERH
Gustavstraße 38 7-10 40 229 128 85
40207 Düsseldorf P +49 21 42 129 128 86
pers@kurstrobert.de www.kurstrobert.de

000168

GRUNDRISS - NICHT VERÄNDERLICHE BEREICHE 4. Obergeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532 GG-A-5-GR Bauteil E_Anlagen MIT view

TITEL
Grundriss 4.OG

SONSTIG
Anlagen Mietvertrag

PLANKENNUMMER
1.6_04

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MAßSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

GSZ
dn

VORABZUG Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss 4. Obergeschoss

K+H
KUNST + ROBERT UPM
Sternenstraße 36 T +49 40 - 429 108 0
20357 Hamburg E +49 40 - 429 108 34
post@kunst-roboter.de www.kunst-roboter.de

000169

GRUNDRISS - NICHT
VERÄNDERLICHE BEREICHE
5. Obergeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

000179

PROJEKT NUMMER
1532
PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E
AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIEM)
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_Anlagen Mietv

TITEL
Grundriss 5.OG
INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.6_05

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

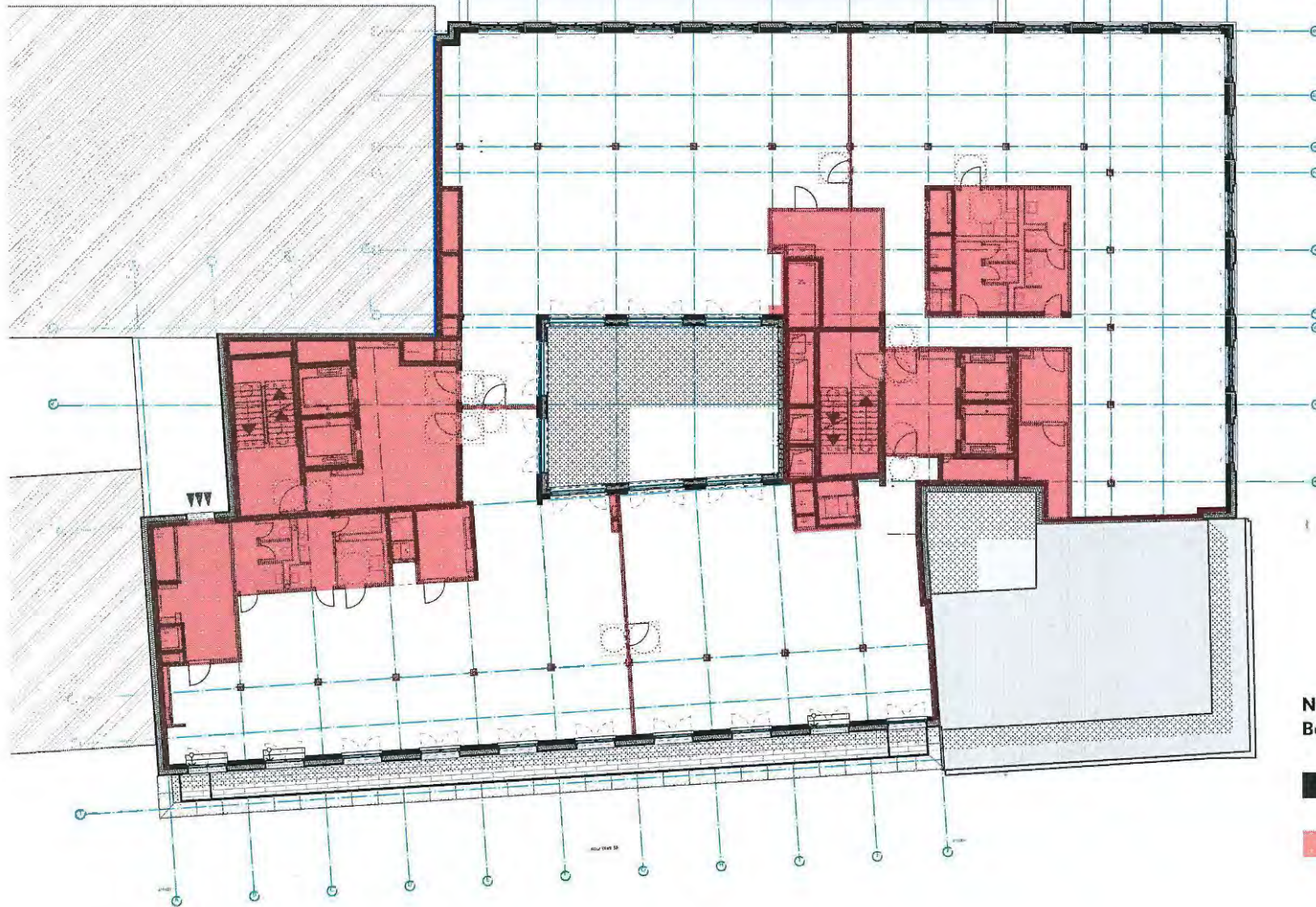
FORMAT
A3

GEZ
dn

VORABZUG Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss 5. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNST + HERBERT GUTSH
Sachsenstraße 18 1 149 40-129 100 00
10557 Hamburg F +49 40-129 100 00
pragmatischebau.de www.kunstherbert.de

GRUNDRISS - NICHT
VERÄNDERLICHE BEREICHE
6. Obergeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

000171

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Aller Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIEM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E Anlagen MfVv

TITEL
Grundriss 6.OG

VEREINBAR
Anlagen Mietvertrag

PLANKENZEICHEN
1.6_06

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

GEZ
dn

VORABZUG Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss 6. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNST + ARCHITEKTUR
GmbH
Südweststraße 7a | 44141 Essen | 0201 429 138 30
20000 Essen | 0201 429 138 30
post@k+h-architect.de | www.k+h-architect.de

GRUNDRISS - NICHT
VERÄNDERLICHE BEREICHE
7. Obergeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

VORABZUG

Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss 7. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNDT & HERBST GMBH
Gartenstraße 24
20355 Hamburg
post@k+h-architect.de
www.k+h-architect.de
T +49 43 429 139 25
F +49 43 429 138 24

PROJEKT NUMMER
1532
PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E
AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIEM)
1532-GG-A-5-GR Bauteil E, Anlagen 1ff. bzw.

TITEL
Grundriss 7.OG
INHAFT
Anlagen Mietvertrag

PLANENUMMER
1.6_07

INDEX
B

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MAßSTAB
1:200

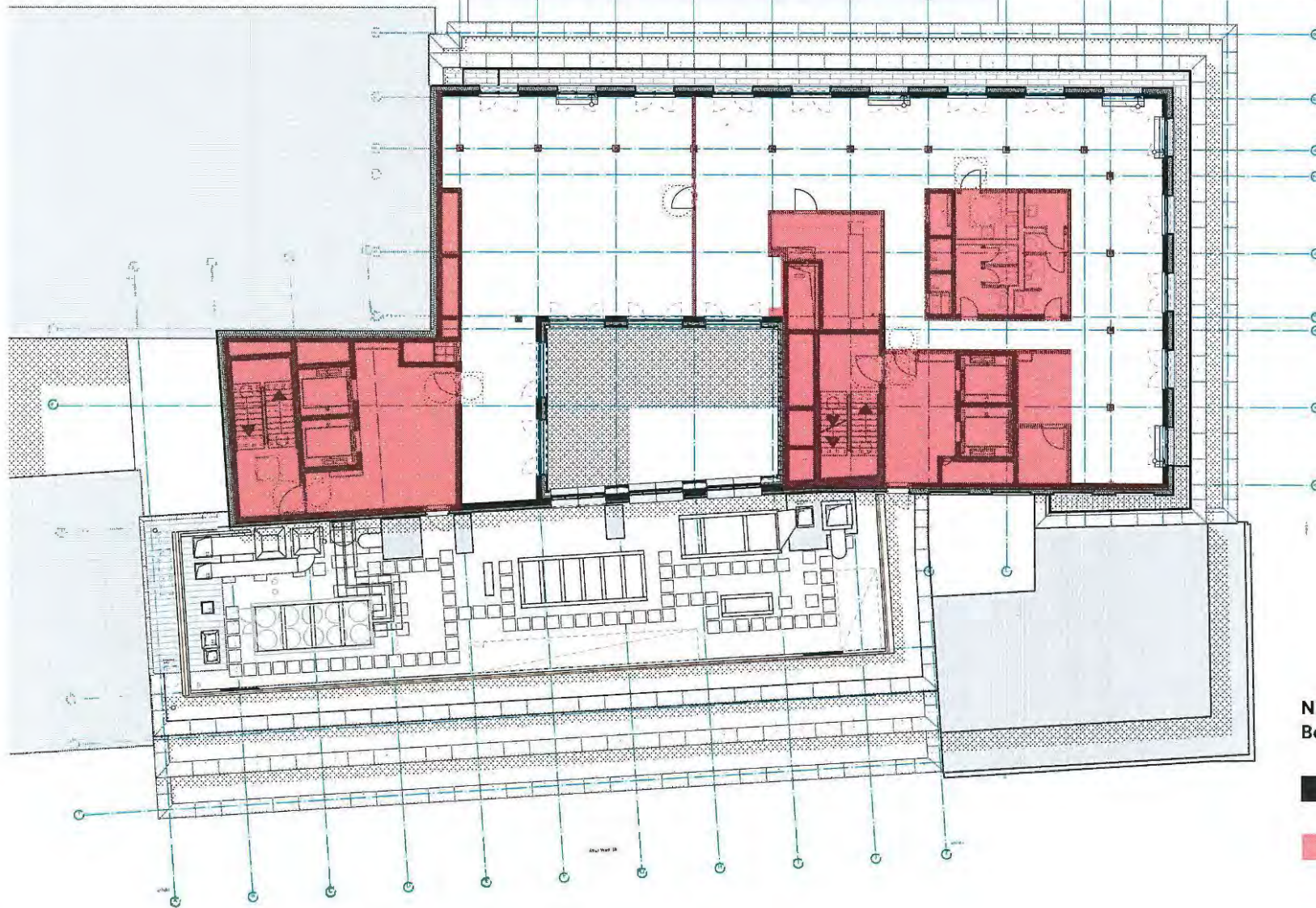
DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

DSZ
dn

000172

GRUNDRISS - NICHT
VERÄNDERLICHE BEREICHE
8. Obergeschoss



Nicht veränderliche
Bereiche/ tragende Bauteile:

- Tragende Bauteile
und Fassaden
- Nicht veränderliche
Bereiche

PROJEKT-NUMMER
1532

PROJEKT
AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIEM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E, Anlagen Mietvertr.

TITEL
Grundriss 8.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANZEICHEN
1.6_08

BLATT
B

ORIGINALE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MAßSTAB
1:200

DATUM
03.04.23

FORMAT
A3

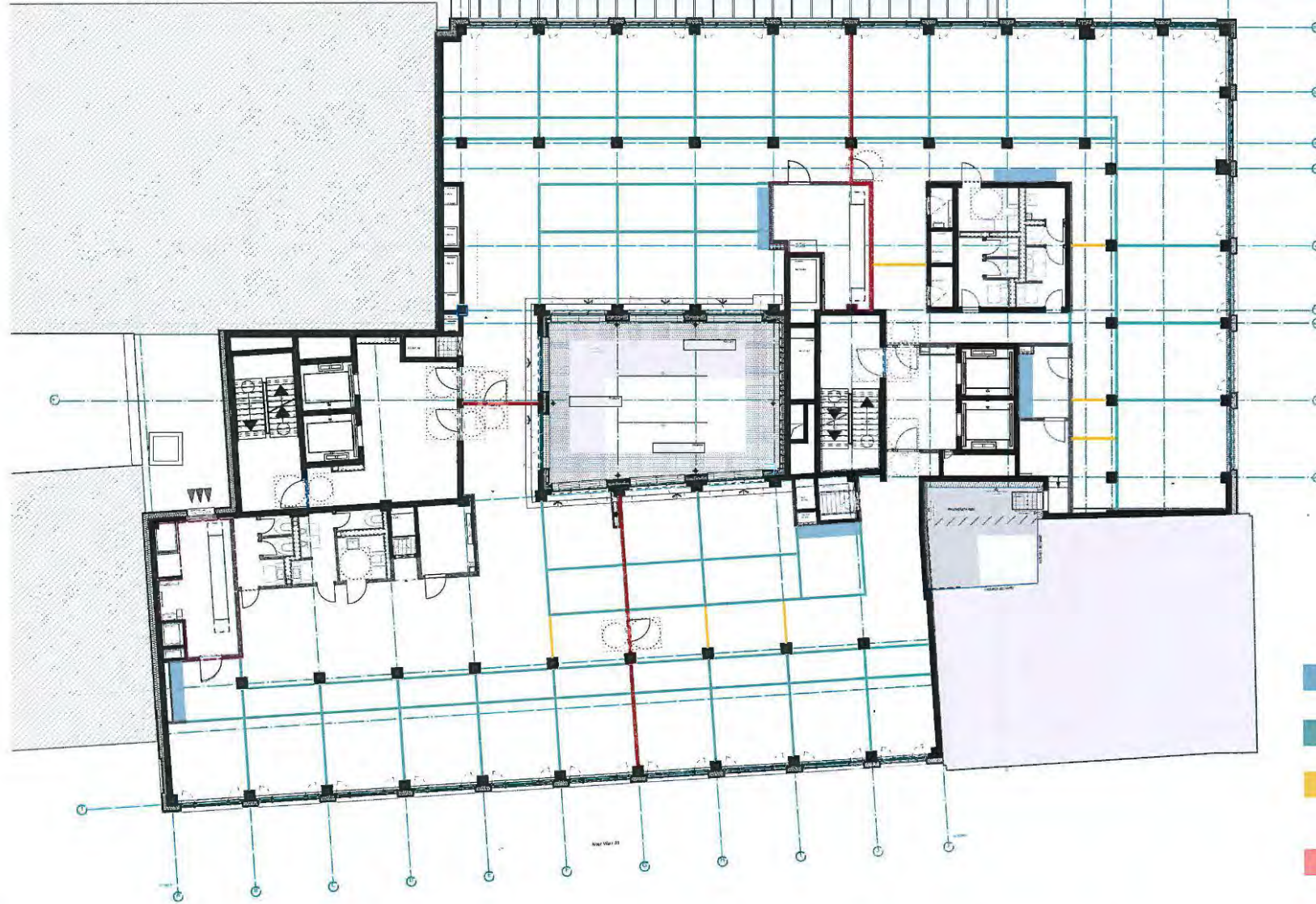
GEZ
dn

VORABZUG

Anlage 1.6.1 (b) - Grundriss 8. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNST + ROBERT GUTHE
Gartenstraße 36 1 49 40 423 133 33
33551 Hamburg F +49 40 423 133 34
post@kunst-robert.de www.kunst-robert.de

GRUNDRISS WANDSTELLUNGEN + TEEKÜCHEN 1. Obergeschoss



- Mögliche Position Teeküche
- Mögliche Wandstellung
- Mögliche Wandstellung eingeschränkter Schallschutz
- Wand - nicht veränderlicher Bereich

PROJEKT NUMMER
1532

PROJEKT
AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGSGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

TITEL
Grundriss 1.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANDUMMER
1.7.1_01

INDEX
A

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MAßSTAB
1:200

DATUM
22.03.23

FORMAT
A3

QZ
dn

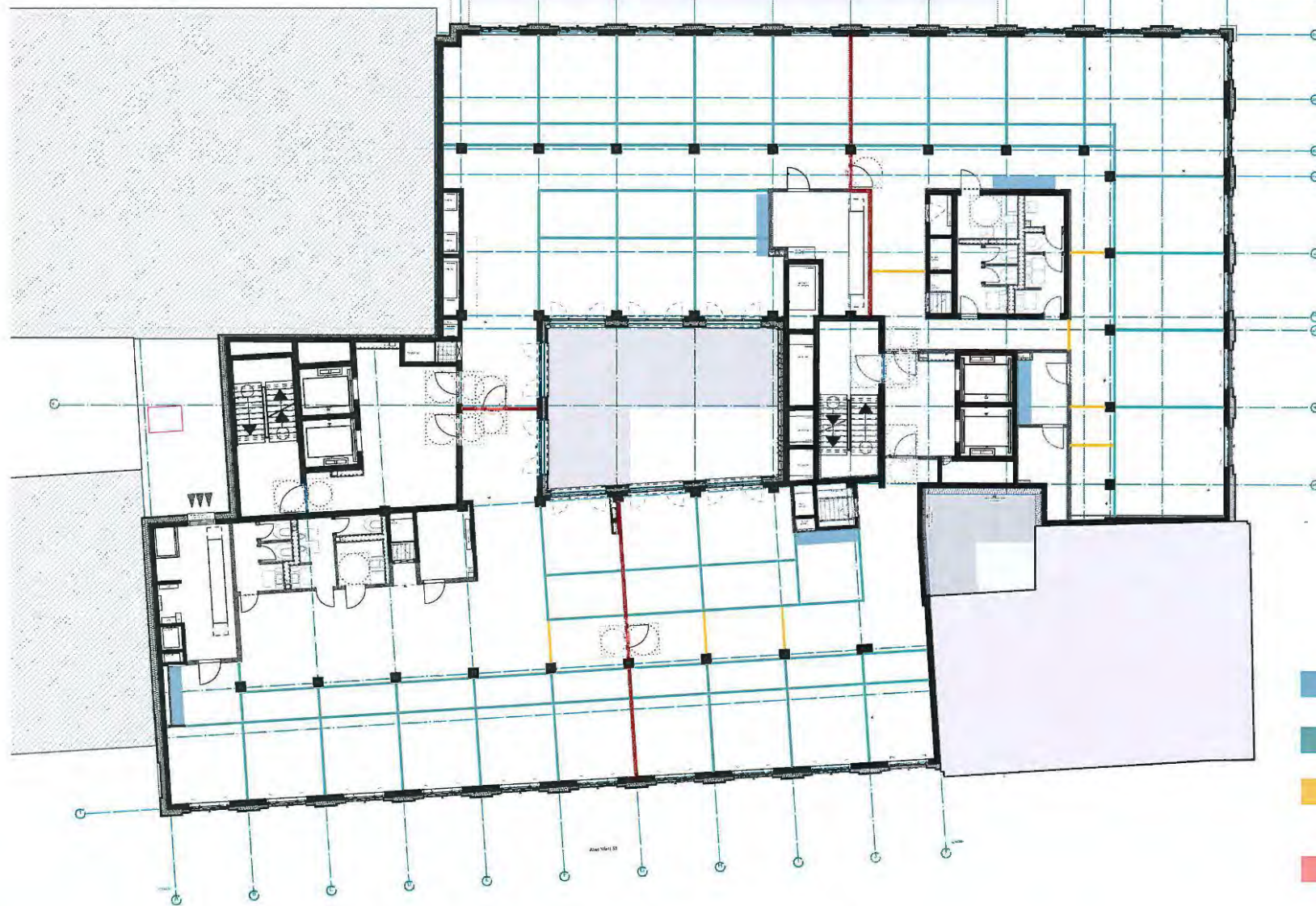
VORABZUG

Anlage 1.7.1 - Grundriss 1. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNST + HERBERT GMBH
Sachsenstraße 14 · D-42699 Solingen
02127 140000 · F +49 (0) 212 134 14
post@kunst-herbert.de · www.kunst-herbert.de

000174

GRUNDRISS WANDSTELLUNGEN + TEEKÜCHEN 2. Obergeschoss



000175

PROJEKTNUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

TITEL
Grundriss 2.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANNUMMER
1.7.1_02

INDEX
A

GRUNDLAGEN
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
22.03.23

FORMAT
A3

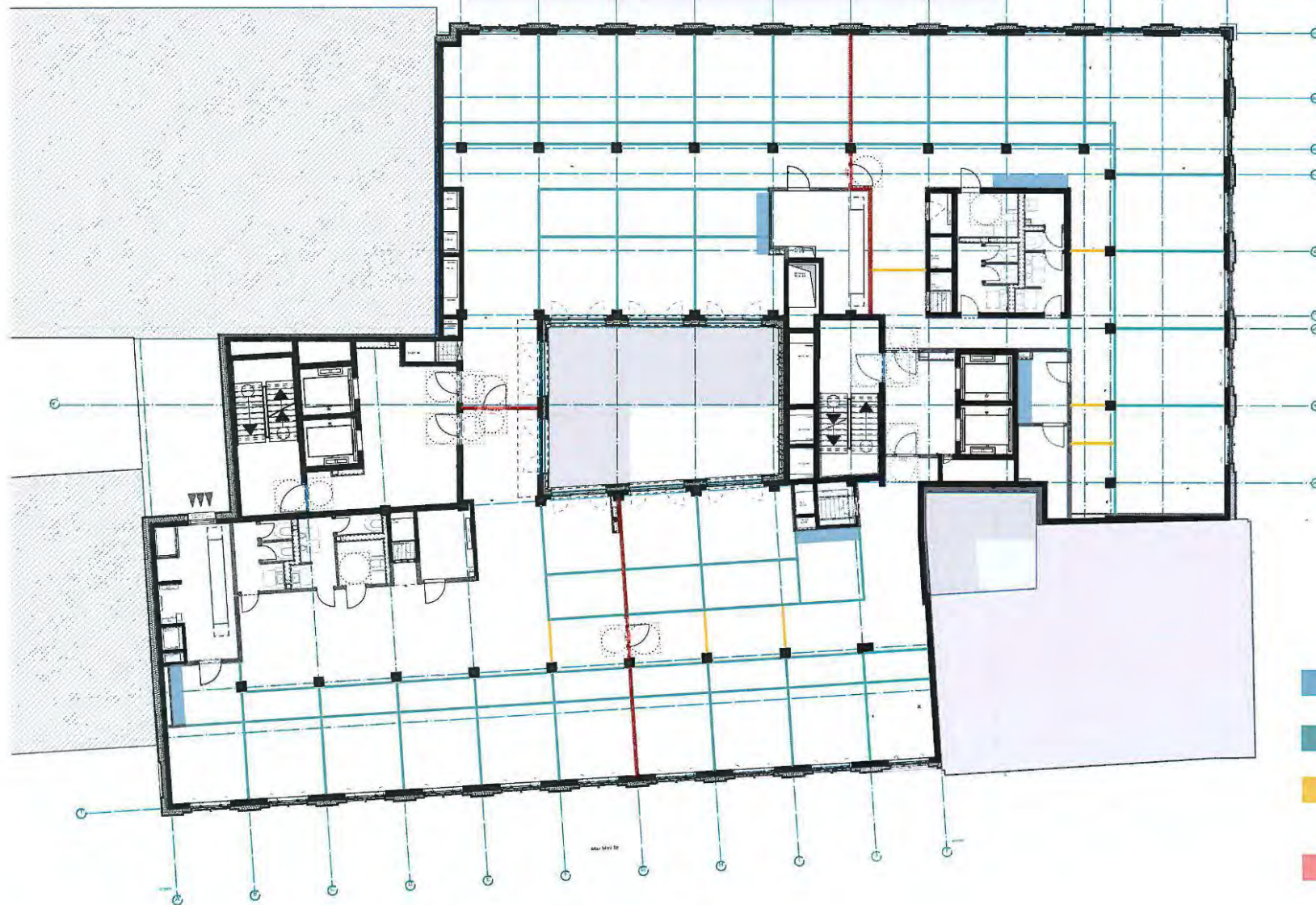
GLZ
dn

VORABZUG

Anlage 1.7.1 - Grundriss 2. Obergeschoss

ARCHITECT
K+H
KUNST + HERBERT GMBH
Ludwigstrasse 14 1 +49 40 479 133 33
20033 Hamburg P +49 40 479 133 34
proj@kunstherbert.de www.kunstherbert.de

GRUNDRISS WANDSTELLUNGEN + TEEKÜCHEN 3. Obergeschoss



- Mögliche Position Teeküche
- Mögliche Wandstellung
- Mögliche Wandstellung eingeschränkter Schallschutz
- Wand - nicht veränderlicher Bereich

PROJEKT-NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_3.Oberges-Mitw

TITEL
Grundriss 3.OG

NUMMER
Anlagen Mietvertrag

PLATZNUMMER
1.7.1_03

ZEICHNUNG
A

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
22.03.23

FORMAT
A3

GEZ
dn

VORABZUG

Anlage 1.7.1 - Grundriss 3. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H
KUNST & HERBERT GMBH
Hauptmannstraße 52 41460 Krefeld 0187 138 33
11557 Krefeld 0187 138 33
proj@kunst-herbert.de www.kunst-herbert.de

000176

GRUNDRISS WANDSTELLUNGEN + TEEKÜCHEN 4. Obergeschoss



- Mögliche Position Teeküche
- Mögliche Wandstellung
- Mögliche Wandstellung eingeschränkter Schallschutz
- Wand - nicht veränderlicher Bereich

000177

PROJEKT-NUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIEM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_Anlagen Miflow

TEIL
Grundriss 4.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLANANGABEN
1.7.1_04

INDE
A

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MAßSTAB
1:200

DATUM
22.03.23

FORMAT
A3

GRZ
dn

VORABZUG

Anlage 1.7.1 - Grundriss 4. Obergeschoss

ARCHITEKT
K+H M
KUNST + HERBERT GMBH
Schönhauser Straße 21 1-18 40 - 409 128 35
40107 Düsseldorf P +49 210 409 128 35
pers@kunst-herbert.de www.kunst-herbert.de

GRUNDRISS WANDSTELLUNGEN
+ TEEKÜCHEN
5. Obergeschoss



- Mögliche Position Teeküche
- Mögliche Wandstellung
- Mögliche Wandstellung eingeschränkter Schallschutz
- Wand - nicht veränderlicher Bereich

000178

PROJECT NUMBER: 1532
PROJECT: AWH | Alter Wall 38-40 Bauteil E
ANFRAGENDER: Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)
1532-GG-A-GR Bauteil E_Anlagen MW

TITEL: Grundriss 5.OG
INHALT: Anlagen Mietvertrag

PLANUMMER: 1.7.1_05

PROJEKT: A

VORABZUG

QUERLAGE: 1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB: 1:200

DATE: 22.03.23

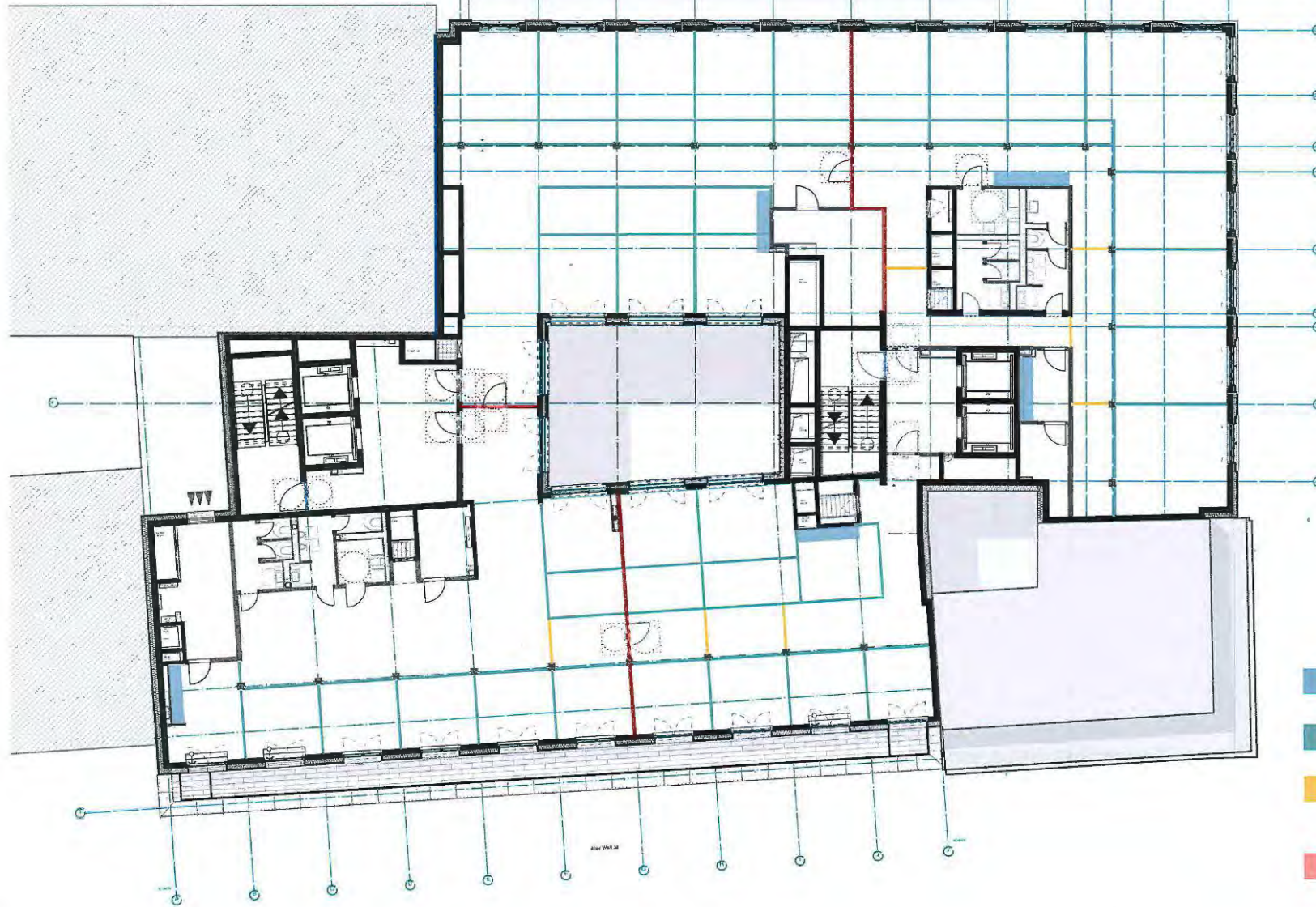
FORMAT: A3

GEZ: dn

Anlage 1.7.1 - Grundriss 5. Obergeschoss

ARCHITECT: K+H M
KUNST + HERBERT ALPH
Hafenstraße 15 | 20354 Hamburg
T +49 40 429 130 15
F +49 40 429 130 20
info@kunst-herbert.de www.kunst-herbert.de

GRUNDRISS WANDSTELLUNGEN + TEEKÜCHEN 6. Obergeschoss



- Mögliche Position Teeküche
- Mögliche Wandstellung
- Mögliche Wandstellung eingeschränkter Schallschutz
- Wand - nicht veränderlicher Bereich

PROJEKT-NUMMER
1532

PROJEKT
AWH | Aller Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGSBEREICH
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532 GG-A-5-GR Bauteil E, Anlagen M/Vv

TITEL
Grundriss 6.OG

INHALT
Anlagen Mietvertrag

PLAN-NUMMER
1.7.1_06

INDEX
A

VORABZUG

Anlage 1.7.1 - Grundriss 6. Obergeschoss

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
22.03.23

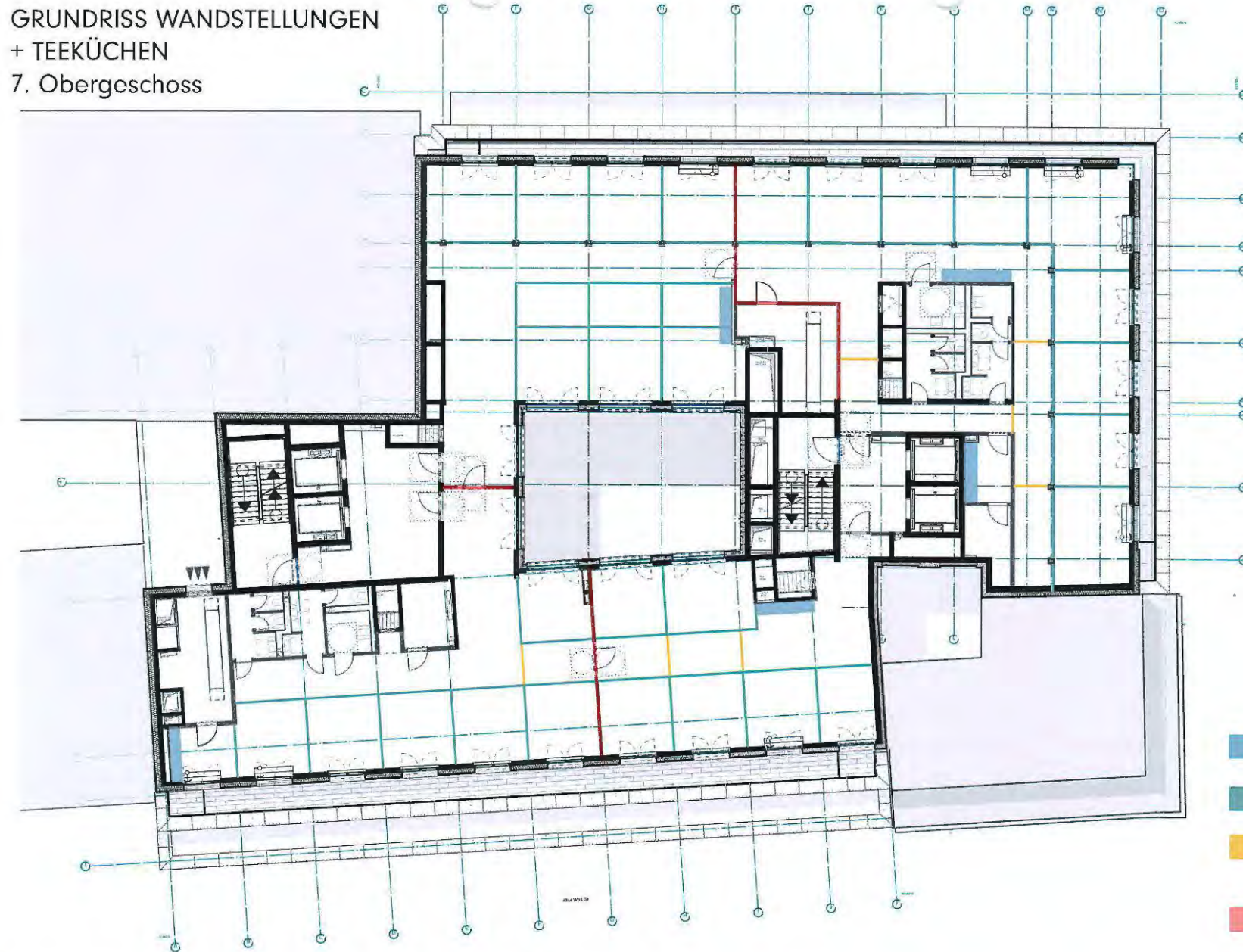
FORMAT
A3

Q17
dn

K+H
KUNST + HERBERT GIERH
Landesgericht Bonn Tel. +49 40 400 138 35
20257 Hamburg Tel. +49 40 400 138 36
projekte@k+h.de www.k+h.de

000179

GRUNDRISS WANDSTELLUNGEN
+ TEEKÜCHEN
7. Obergeschoss



-  Mögliche Position Teeküche
-  Mögliche Wandstellung
-  Mögliche Wandstellung eingeschränkter Schallschutz
-  Wand - nicht veränderlicher Bereich

0000180

PROJEKT NUMMER	PROJEKT
1532	AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E
AUFTRAGGEBER	
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)	
1532 G5-6-5-22 Round E, Antigon MF/rev	

TITEL	Grundriss 7.OG
INHALT	Anlagen Mietvertrag

PLAN NUMBER	1.7.1_07
-------------	----------

INGE
A

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bautell E_230215

MASSEUIL
1:200

DATA	22.03.23
------	----------

FORMAT	A3
--------	----

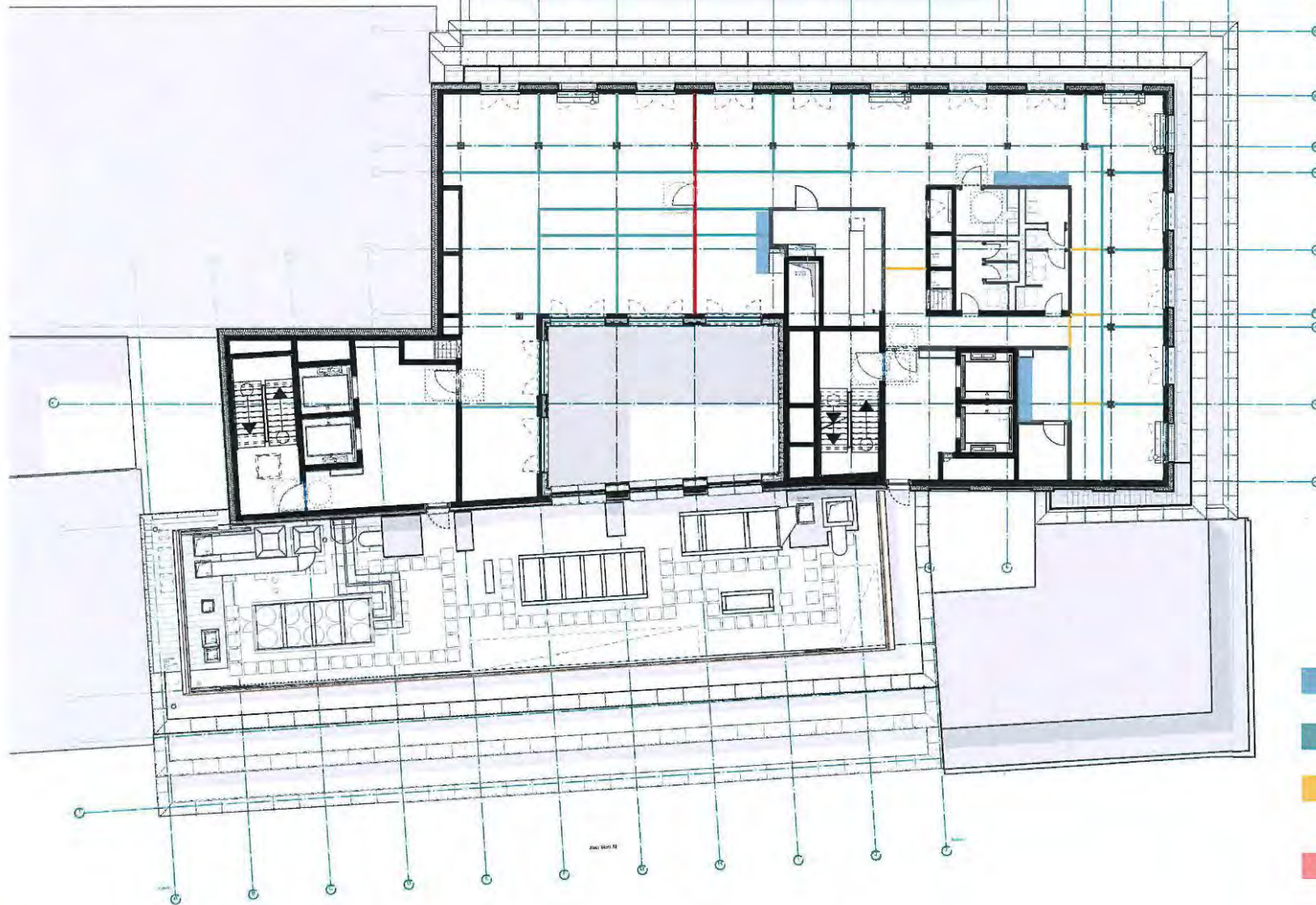
GEZ
dn

VORABZUG

Anlage 1.7.1 - Grundriss 7. Obergeschoss

ARCHITECT
K+H
KUNST + HERBERT GMBH
Seemannstraße 26 T +49 40 +429 132
20357 Hamburg F +49 40 +429 134
post@kunstherr.de www.kunstherr.de

GRUNDRISS WANDSTELLUNGEN + TEEKÜCHEN 8. Obergeschoss



- Mögliche Position Teeküche
- Mögliche Wandstellung
- Mögliche Wandstellung eingeschränkter Schallschutz
- Wand - nicht veränderlicher Bereich

PROJEKTNUMMER
1532

PROJEKT
AWH I Alter Wall 38-40 Bauteil E

AUFTRAGGEBER
Art Invest Real Estate Management GmbH & Co.KG (AIREM)

1532-GG-A-5-GR Bauteil E_Antrag_Mieter

TITEL
Grundriss 8.OG

PROJEKT
Anlagen Mietvertrag

PROJEKTNUMMER
1.7.1_08

INDEX
A

GRUNDLAGE
1532-GG-A-5-GR Bauteil E_230215

MASSSTAB
1:200

DATUM
22.03.23

FORMAT
A3

DZ
dn

VORABZUG

Anlage 1.7.1 - Grundriss 8. Obergeschoss

ARCHITECT
K+H
KUNDT + HERBERT
10000 Hamburg
T +49 40 439 133 33
F +49 40 439 133 34
info@k-h-architect.de www.k-h-architect.de



Haus der Bürgerschaft

Regelgeschoß Fraktionen

1.-4.OG (Beispiel 3.OG)

Alter Wall 38

20457 Hamburg

Alter Wall 38 Regelgeschoß Wandstellungen Flächen-x3.vwx UP

02.03.2023

M 1:200 / DIN A3

0 1 2 3 4 5 10m

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1.
die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2.
die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3.
die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4.
die Kosten
 - a)
des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
oder
b)
des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
oder
c)
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
oder
d)
der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5.
die Kosten
 - a)
des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
b)
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
c)
der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

Anlage 6.1

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

6.

die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a)

bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b)

bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c)

bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7.

die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8.

die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

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

9.

die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10.

die Kosten der Gartenpflege,

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

11.

die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12.

die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13.

die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14.

die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15.

000185

Anlage 6.1

die Kosten

a)
des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,

bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b)
des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,

bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

c)
des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

16.

die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

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

17.

sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Anlage 9.3

Begriffsbestimmungen Erhaltungslast

- (a) **"Reinigung"** im Sinne dieses Mietvertrages umfasst das Säubern von Oberflächen durch das Beseitigen von Verschmutzungen und/oder abgenutzten Pflegefilmen oder sonstigen Rückständen, die das Aussehen von Oberflächen beeinträchtigen. Zu den Maßnahmen der Reinigung im Sinne dieses Mietvertrages zählen u. a. auch die Säuberung der jeweiligen Oberflächen durch Wischen, Waschen, Absaugen oder Fegen.

In Abhängigkeit von dem konkreten Anlass der Reinigungsmaßnahme (regelmäßige Durchführung oder anlassbezogen) kann diese auch Bestandteil der Wartung oder der Instandhaltung gemäß den nachfolgenden Definitionen sein.

- (b) **"Wartung"** im Sinne dieses Mietvertrages sind vorbeugende Maßnahmen der regelmäßigen Prüfung der Funktionsfähigkeit, der Betriebsbereitschaft und/oder Betriebssicherheit einer Anlage, einer Einrichtung oder eines Betriebsmittels (insbesondere nach DGUV Vorschrift 3) einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft.

Zu der Wartung im Sinne dieses Mietvertrages gehören überdies die Maßnahmen der Reinigung und Pflege einer Anlage, Einrichtung oder eines Betriebsmittels, soweit diese einer regelmäßigen und vorbeugenden Bewirtschaftung dienen.

- (c) **"Instandhaltung"** im Sinne dieses Mietvertrages umfasst alle anlassbezogenen Maßnahmen der Reinigung, Pflege, Inspektion, Bedienung und Erhaltung, die erforderlich sind, um das Mietobjekt, das Gebäude und die Stellplatzflächen in vertragsgemäßem Zustand zu halten, Schaden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu vermindern oder zu beheben.

Hierzu gehören z.B. Nachstellen, Schmieren, Reinigen, Konservieren, Nachfüllen oder Ersetzen von Betriebsstoffen oder Verbrauchsmitteln (z.B. Kraftstoff, Schmierstoff oder Wasser).

- (d) **"Instandsetzung"** im Sinne dieses Mietvertrages bedeutet Beseitigung von Schäden durch Reparatur, wie z.B. das Austauschen von Verschleißteilen (z.B. Filter oder Dichtungen) sowie der Ersatz von defekten Anlagenteilen wie Pumpen, Ventile, Relais und der Austausch von Leuchtmitteln.

- (e) **"Erneuerung"** im Sinne dieses Mietvertrages bedeutet Ersatzbeschaffung nicht oder nicht mit angemessenen wirtschaftlichen Mitteln reparaturfähiger Anlagen und Einrichtungen (baulicher wie technischer Art). Die Ersatzbeschaffung von Reparaturersatzteilen für Anlagen und Einrichtungen ist Bestandteil der Instandsetzung und nicht von der Erneuerung umfasst. Erneuerungen im Rahmen von reinen Modernisierungsarbeiten sind ebenfalls nicht erfasst.

Anlage 18

Muster Mieterdienstbarkeit

Zwischen

der **Art-Invest Hotel-MTC-FBHH-GmbH & Co. KG**

Am Kabellager 11-13, 51063 Köln,
Handelsregister: AG Köln, HRA 33004

- Vermieterin / Eigentümerin -

und

der

Freien und Hansestadt Hamburg

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

- Mieterin / Berechtigte -

wurde am [***] ein Mietvertrag über Flächen in der Liegenschaft Alter Wall 38 in 20457 Hamburg (nachfolgend "**Mietvertrag**") abgeschlossen. In dem Mietvertrag hat sich die Vermieterin verpflichtet, zur Sicherung des Nutzungsrechts der Mieterin aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag, zu Lasten des in Ziffer 1 bezeichneten Grundstücks, eine, rechtlich eigenständige beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts eintragen zu lassen und zwar erstrangig in Abteilung III und in Abt. II vor Rechten, die zu einer Beeinträchtigung des dinglichen Nutzungsrechts der Mieterin führen können:

1 Dienstbarkeitsgegenstand

- 1.1 Die Vermieterin (nachfolgend auch „**Dienstbarkeitsverpflichtete**“) räumt zu Lasten des Grundbesitzes Flur [***] Flurstück [***] (nachfolgend „**Grundbesitz**“) zu Gunsten der Mieterin eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ein, nach deren Inhalt die Berechtigte das Recht hat, den in dem als **Anlage 1.1** beigefügten Lageplan rot umrandeten Gebäude/Gebäudeteil (Grundriss) als Bürofläche nebst Sozial- und Nebenräumen zu nutzen (Alleinnutzungsrecht).
- 1.2 Die Ausübung der Dienstbarkeit durch Dritte wird gestattet.
- 1.3 Für diese Nutzung hat die Berechtigte dem/den jeweiligen Eigentümer/-n des Dienstbarkeitsgegenstandes (§ 328 Abs. 1 BGB), im Falle einer Zwangsverwaltung dem jeweiligen Zwangsverwalter (§ 328 Abs. 1 BGB), ein Entgelt entsprechend den Zahlungsregelungen des für den Dienstbarkeitsgegenstand zwischen dem/den jeweiligen Eigentümer/-n und der Berechtigten oder ihren Rechtsnachfolgern bestehenden zuletzt gültigen Mietvertrages in der zuletzt gezahlten bzw. zur Zahlung fälligen Höhe

(einschließlich der Regelungen zur Wertsicherungsklausel, zur gesetzlichen Umsatzsteuer, zur Zahlung von Mietnebenkosten, zur Fälligkeit etc.) zu leisten; dies gilt auch im Fall der Kündigung des Mietvertrages gemäß § 57 a ZVG, § 111 InsO oder § 550 BGB.

- 1.4 Der Höchstbetrag des Wertersatzes für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit beträgt gemäß § 882 BGB EUR 25.000,00. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch nicht ohne Eintragung dieses Höchstbetrages einzutragen.
- 1.5 Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit erlischt, wenn hinsichtlich des Dienstbarkeitsgegenstands eine der folgenden auflösenden Bedingungen eingetreten ist:
- (a) dass zwischen den/dem jeweiligen Eigentümer/-n und der Berechtigten oder ihren Rechtsnachfolgern bestehende Mietverhältnis ist infolge Kündigung beendet; ausgenommen ist nur eine Kündigung nach § 57a ZVG, § 111 InsO oder § 550 BGB;
 - (b) die Berechtigte oder ihre Rechtsnachfolger erfüllt die laufenden Mietzahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis oder die Entgeltzahlungsverpflichtung gemäß Ziffer 1.3 gegenüber dem/den jeweiligen Eigentümer/-n oder einem Zwangsverwalter entsprechend § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB nicht;
 - (c) das Mietverhältnis ist infolge Zeitablaufs oder einvernehmlicher Aufhebung oder Rücktritts oder der Ausübung eines Sonderkündigungsrechtes beendet;
 - (d) über die Berechtigte oder ihren Rechtsnachfolger wurde das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt;
 - (e) der/die jeweiligen/-n Eigentümer und die Berechtigte oder ihre Rechtsnachfolger vereinbaren, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger, die in Abt. III des Dienstbarkeitsgegenstandes eingetragen sind oder werden, oder deren Rechtsnachfolgern
 - den gemäß Ziffer 1.4 vereinbarten Höchstbetrag des Wertersatzes der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 882 BGB in Höhe von EUR 25.000,00 zu ändern oder aufzuheben oder
 - den Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu ändern oder
 - einem anderen Grundpfandrechtsgläubiger den Vorrang vor der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einzuräumen.
- 1.6 Die auflösenden Bedingungen sind als Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.
- 1.7 Die Berechtigte nimmt die Einräumung der entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an.

2. Schuldrechtliche Vereinbarungen

- 2.1 Die Vermieterin/Erwerber und die Berechtigte verpflichten sich gegenüber den jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigern, die in Abt. III des Dienstbarkeitsgegenstands eingetragen sind oder werden, und deren Rechtsnachfolgern (§ 328 Abs. 1 BGB),
- den Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nicht zu ändern,
 - den Höchstbetrag gemäß § 882 in Höhe von EUR 25.000,00 für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht zu ändern oder aufzuheben,
 - keinem anderen Grundpfandrechtsgläubiger den Vorrang vor der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einzuräumen und
 - die Regelungen zum Mietzins und der Mietlaufzeit nicht ohne Zustimmung der jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger, die in Abt. III des Dienstbarkeitsgegenstands eingetragen sind oder werden, und deren Rechtsnachfolgern (§ 328 Abs. 1 BGB), zu verändern.
- 2.2 Wird das Mietverhältnis infolge Kündigung gemäß § 57a ZVG, § 111 InsO oder § 550 BGB beendet, und besteht die Dienstbarkeit fort, gelten sämtliche Regelungen des Mietvertrages in der zuletzt gültigen Fassung für die Nutzung des Dienstbarkeitsgegenstands entsprechend. Die Berechtigte verpflichtet sich gegenüber dem/den jeweiligen Eigentümer/-n des Dienstbarkeitsgegenstands (§ 328 Abs. 1 BGB), die Dienstbarkeit löschen zu lassen, wenn nach den Regeln des Mietvertrages oder, soweit der Mietvertrag hierzu schweigt, in Anwendung der gesetzlichen mietrechtlichen Vorschriften (§§ 535 BGB ff.) das Mietverhältnis beendet gewesen wäre.
- 2.3 Die Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung (einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung) auf eventuelle Rechtsnachfolger in vollem Umfang zu übertragen. Diese Verpflichtung besteht auch gegenüber den jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigern und hinsichtlich der ihnen gegenüber bestehenden Pflichten (§ 328 Abs. 1 BGB).
- 2.4 Soweit im Rahmen dieser Dienstbarkeitsvereinbarung vereinbarte Regelungen nicht dinglicher Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein können, gilt der jeweilige Inhalt als zwischen den Parteien schuldrechtlich vereinbart.
- 2.5 Die Kosten der Bestellung und Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit trägt die Mieterin.
3. **Grundbuchantrag und -bewilligung**
- 3.1 Die Eigentümerin **bewilligt** und **beantragt** unwiderruflich hiermit die Eintragung der vorstehend unter Ziffer 1 näher bezeichneten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Berechtigten mit einem Wertersatz von EUR 25.000,00 vorrangig vor allen Rechten in Abteilung III und an rangbereiter Stelle in Abteilung II im Grundbuch des Grundbesitzes.
- 3.2 Der mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragte Notar wird unwiderruflich von der Eigentümerin beauftragt, den Antrag auf Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bei dem Grundbuchamt zu stellen.

ANLAGE 22.1

GREEN LEASE KLAUSELN ALS ANLAGE ZUM MIETVERTRAG

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL:	1
2	NEBENKOSTEN & VERBRÄUCHE, DATENAUSTAUSCH	1
2.1	NEBENKOSTEN	1
2.2	VERBRÄUCHE & DATENAUSTAUSCH	2
3	NACHHALTIGKEITSDIALOG	3
4	WEITERE KLAUSELN	4
4.1	MIETERBEFRAGUNG	4
4.2	STROM	4
4.3	WÄRME	4
4.4	WASSER	4
4.5	CO ₂	5
4.6	EINSTELLUNG VON GEBÄUDEMANAGEMENTSYSTEMEN	5

1 PRÄAMBEL:

- (1) Die Parteien sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas im Interesse der künftigen Generationen bewusst; sie sind sich darüber einig, dass sie die Durchführung des Mietverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien ausrichten wollen. Es ist daher insbesondere der Wunsch der Parteien, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen und konstruktiv zusammenzuarbeiten, um auch innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes zu beschreiten. Dabei sollen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden.
- (2) Die Parteien werden ihre etwaigen Mitarbeiter, Untermieter, Dienstleister (z. B. Property und/oder Facility Manager) und sonstige für die Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie maßgeblichen Vertragspartner zur Beachtung der Aspekte der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung anhalten.

2 NEBENKOSTEN & VERBRÄUCHE, DATENAUSTAUSCH

2.1 NEBENKOSTEN

Die Vermieterin ist berechtigt, Bewirtschaftungsleistungen, deren Kosten auf die Mieterin umgelegt werden, zur Förderung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes in einer anderen, ökologisch besseren Art erbringen zu lassen als technisch oder ökonomisch zwingend erforderlich, wobei die Kosten für die jeweilige ökologisch bessere Ausführungsart lediglich 10% über dem günstigsten nicht-ökologischen Angebot liegen dürfen. Das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot findet daher nur insoweit Anwendung, als dass aus mehreren, gleich geeigneten und unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung gleichwertigen Ausführungsarten, der wirtschaftlicheren Ausführungsart der Vorzug zu geben ist.

Die Vermieterin wird der Mieterin die Beauftragung von Bewirtschaftungsleistungen nach vorstehender Maßgabe mit angemessener Frist im Voraus in Textform anzeigen. Die Mieterin ist berechtigt, einer solchen Beauftragung aus wichtigem Grund zu widersprechen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Beauftragung der Bewirtschaftungsleistung nicht im Einklang mit den Vorgaben des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes nebst den darauf basierenden Rechtsverordnungen und sonstiger vergleichbarer Vorgaben oder Empfehlungen steht.

2.2 VERBRÄUCHE & DATENAUSTAUSCH

- (1) Die Parteien beabsichtigen, eine Optimierung der Umweltbilanz des Mietobjektes und des Gebäudes herbeizuführen. Unter der Optimierung der Umweltbilanz des Mietobjektes und des Gebäudes verstehen die Parteien insbesondere, die
- a. Reduzierung oder verbesserte Effizienz des Energieverbrauchs oder der Energieerzeugung, einschließlich der Auswahl alternativer Energiequellen mit geringeren Umweltauswirkungen;
 - b. Reduzierung der Erzeugung und/oder Emission von Treibhausgasen;
 - c. Reduzierung oder verbesserte Effizienz des Wasserverbrauchs oder -abflusses;
 - d. Reduzierung des Abfallaufkommens;
 - e. Verbesserung der Quote oder Effizienz des Abfallrecyclings oder der Wiederverwendung von Ressourcen; oder
 - f. Reduzierung anderer negativer Umweltauswirkungen.
- (2) Die Parteien sind unter Einhaltung der rechtlichen Anforderungen an den Datenschutz und der Datensicherheit berechtigt, den mittels vorhandener Messeinrichtungen erfassten Energie- und Wasserverbrauch (Strom, Gas, Wasser, sonstiger Verbrauch) und die daraus resultierenden CO₂-Emissionen des Gebäudes und des Mietobjektes (insgesamt "Umweltbilanzdaten") wechselseitig zu erheben und auszutauschen, sofern keine wichtigen Gründe entgegenstehen. Sofern im Einzelfall datenschutzrechtliche Gründe entgegenstehen, werden sich die Parteien bemühen, die jeweiligen Umweltbilanzdaten in anonymisierter Form auszutauschen.
- Abweichend von dem vorstehenden Absatz sind die Parteien unter Einhaltung etwaiger datenschutzrechtlicher Anforderungen wechselseitig verpflichtet, sich gegenseitig die bei Ihnen jeweils vorhandenen Umweltbilanzdaten im erforderlichen Umfang für das Mietobjekt und/oder dem Gebäude zur Verfügung zu stellen, soweit nach Gesetz, Rechtsverordnung oder aufgrund sonstiger rechtlicher Vorgaben oder Empfehlungen, eine Datenermittlung vorgesehen ist und die jeweils andere Partei die entsprechenden Umweltbilanzdaten nicht oder nur mit erheblichen Aufwand selbst ermitteln kann.
- (3) Außer in Fällen, in denen die Parteien gesetzlich zur Offenlegung verpflichtet sind, werden die Vermieterin und die Mieterin die gemäß der Ziffer 2.2 (2) offengelegten Umweltbilanzdaten vertraulich behandeln und diese Daten, nur für die nachfolgend aufgeführten Zwecke verwenden:

- a. Überwachung und Verbesserung der Umweltbilanz des Mietobjektes und/oder des Gebäudes; und/oder
- b. Messung der Umweltperformance des Mietobjektes und/oder des Gebäudes anhand vereinbarter Ziele; und/oder
- c. die Beantragung einer Akkreditierung/Zertifizierung bei den entsprechenden gesetzlichen, behördlichen oder industriellen Stellen; und/oder
- d. zur Erfüllung von Maßnahmen oder sonstigen Vorgaben nach dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) nebst den darauf basierenden Rechtsverordnungen oder sonstiger vergleichbarer rechtlicher Grundlagen.

Die Vermieterin wird dafür sorgen, dass ein beauftragter Verwalter für die Liegenschaft in gleicher Weise verpflichtet wird, alle offengelegten Umweltbilanzdaten vertraulich zu behandeln und lediglich entsprechend der in dieser Vereinbarung vereinbarten Zwecke zu verwenden.

3 NACHHALTIGKEITSDIALOG

- (1) Die Vermieterin behält sich vor, ein Gremium für einen deutschsprachigen Nachhaltigkeitsdialog mit Vertretern der Vermieterin, der Mieterin, des Objektverwalters und ggf. geeigneter Dritter einzurichten, das regelmäßig zusammentritt, um insbesondere:
 - zu beraten, ob der Datenaustausch über Wasser- und Energieverbrauch sowie Müllanfall und -verwertung oder sonstige Umweltbilanzdaten angemessen ist und Verbesserungspotentiale zu identifizieren;
 - Ziele zu definieren und Strategien zu entwickeln, um den Wasser- und Energieverbrauch zu reduzieren;
 - „grüne“ Mobilitätslösungen zu erwägen;
 - über sonstige Nachhaltigkeitsaspekte im Betrieb des Gebäudes zu beraten und Verbesserungspotentiale zu identifizieren.

Auf Wunsch der Mieterin steht die Vermieterin zudem jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung für ein Gespräch zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes und des Gebäudes zur Verfügung.

- (2) Die Parteien werden bei der Einrichtung des Nachhaltigkeitsdialogs kooperieren und sich bemühen, gegebenenfalls dessen Arbeit durch Entsendung von Vertretern und Teilnahme an Sitzungen in angemessenem Umfang unterstützen.

4 WEITERE KLAUSELN

4.1 MIETERBEFRAGUNG

Die Mieterin wird mindestens 1x jährlich an einer von der Vermieterin bzw. in deren Auftrag durchgeführten Mieterzufriedenheitsbefragung teilnehmen. Die Vermieterin hat sicherzustellen, dass sämtliche aus der Mieterbefragung resultierenden Daten vertraulich und entsprechend der jeweils anwendbaren gesetzlichen Anforderungen an den Datenschutz und der Datensicherheit behandelt werden.

4.2 STROM

Jede Partei hat, soweit sie für das Mietobjekt und/oder das Gebäude elektrische Energie bezieht, sich zu bemühen, diese, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, ausschließlich aus erneuerbaren Energiequellen zu beziehen. Als erneuerbare Energiequellen im Sinne dieser Vorschrift gelten die Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) in der bei Abschluss dieses Mietvertrages gültigen Fassung, sowie sonstige, in einschlägigen Bundesgesetzen etwa künftig als erneuerbare Energiequellen anerkannte Energiequellen. Etwaige während der Laufzeit dieses Mietvertrages eingeführte strengere gesetzliche Vorgaben zur Deckung des Bedarfs an elektrischer Energie durch erneuerbare Energien gelten vorrangig.

4.3 WÄRME

Jede Partei hat, soweit sie für die Wärmeversorgung des Mietobjektes und/oder des Gebäudes zuständig ist, sich zu bemühen, dass soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, diese durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Als erneuerbare Energien im Sinne dieser Vorschrift gelten die Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes in der bei Abschluss dieses Mietvertrages gültigen Fassung sowie sonstige, in einschlägigen Bundesgesetzen etwa künftig als erneuerbare Energiequellen anerkannte Energiequellen. Etwaige während der Laufzeit dieses Mietvertrages eingeführte strengere gesetzliche Vorgaben zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gelten vorrangig.

4.4 WASSER

Die Parteien werden sich bemühen, folgende Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs zu ergreifen und diese entsprechend zu dokumentieren:

- a) Verwendung von wassersparenden Geräten und Armaturen (beispielsweise Geschirrspüler, WCs, Waschbecken, Duschen),
- b) Nutzung von Grau- und/oder Regenwasser (beispielsweise für Gebäudereinigung oder Bewässerung von Außenanlagen),
- c) Erstellung eines wassersparenden Reinigungskonzepts.

4.5 CO₂

Die Parteien werden sich bemühen, folgende Maßnahmen zur Energieeinsparung und Reduzierung von CO₂-Emissionen umzusetzen sowie diese entsprechend zu dokumentieren:

- a) Ermittlung der CO₂-Emissionen im Betrieb der Mieterin und des Gebäudes.
- b) Orientierung bei der Reduktion von CO₂-Emissionen, im Betrieb der Mieterin und des Gebäudes am Hamburger Klimaplan oder ähnlichen Vorgaben.
- c) Weitere mögliche Maßnahmen:
 - Verwendung von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern für das Ein-/ Ausschalten von Geräten und Beleuchtungseinrichtungen
 - Reduzierung der Anzahl von elektrischen IT-Geräten
 - Ausschalten von Beleuchtung und Geräten außerhalb der Arbeitszeit
 - Nutzung von Geräten mit geringem Energieverbrauch
 - Anleitung zur manuellen Steuerung von Heizung und Kühlung
 - Nutzung von energieeffizienten und/oder Cloud-basierten Servern

4.6 EINSTELLUNG VON GEBÄUDEMANAGEMENTSYSTEMEN

Die Vermieterin und die Mieterin werden zusammenarbeiten, um sicherzustellen, dass die Einstellungen aller Gebäudemanagementsysteme angepasst und regelmäßig überprüft werden, um die unnötige Bereitstellung von Heizungs-, Warmwasser-, Beleuchtungs- und Klimatisierungsleistungen für das Gebäude zu minimieren.

Vertrag zur Auftragsverarbeitung

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

Bürgerschaftskanzlei

Vertreten durch die Präsidentin der Bürgerschaft Frau Carola Veit sowie Herrn Johannes Düwel
Rathausmarkt 1, 20095 Hamburg

("Verantwortlicher")

und der

Art-Invest Hotel-MTC-FBHH-GmbH & Co. KG

Am Kabellager 11-13, 51063 Köln,

Handelsregister: AG Köln, HRA 33004

vertreten durch [XYZ]

("Auftragsverarbeiter")

(Verantwortlicher und Auftragsverarbeiter gemeinsam die "**Parteien**")

ABSCHNITT I

Klausel 1

Zweck und Anwendungsbereich

a) Mit diesem Vertrag zur Auftragsverarbeitung („**AVV**“) soll die Einhaltung von Artikel 28 Absätze 3 und 4 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung, „**DSGVO**“) sichergestellt werden.

b) Der Verantwortliche und der Auftragsverarbeiter haben diesen Klauseln zugestimmt, um die Einhaltung von Artikel 28 Absätze 3 und 4 DSGVO zu gewährleisten.

c) Diese Klauseln gelten für die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Anhang I.

d) Die Anhänge I bis III sind Bestandteil dieses AVV.

e) Diese Klauseln gelten unbeschadet der Verpflichtungen, denen die Parteien gemäß der DSGVO unterliegen.

f) Diese Klauseln stellen für sich allein genommen nicht sicher, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit internationalen Datenübermittlungen gemäß Kapitel V DSGVO erfüllt werden.

Klausel 2

Unabänderbarkeit der Klauseln

a) Die Parteien verpflichten sich, die Klauseln nicht zu ändern, es sei denn, zur Ergänzung oder Aktualisierung der in den Anhängen angegebenen Informationen.

b) Dies hindert die Parteien nicht daran den in diesen Klauseln festgelegten Vertrag zur Auftragsverarbeitung in einen umfangreicheren Vertrag aufzunehmen und weitere Klauseln oder zusätzliche Garantien hinzuzufügen, sofern diese weder unmittelbar noch mittelbar im Widerspruch zu den Klauseln stehen oder die Grundrechte oder Grundfreiheiten der betroffenen Personen beschneiden.

Klausel 3

Auslegung

a) Werden in diesen Klauseln die in der DSGVO definierten Begriffe verwendet, so haben diese Begriffe dieselbe Bedeutung wie in der DSGVO.

b) Diese Klauseln sind im Lichte der Bestimmungen der DSGVO auszulegen.

c) Diese Klauseln dürfen nicht in einer Weise ausgelegt werden, die den in der DSGVO vorgesehenen Rechten und Pflichten zuwiderläuft oder die Grundrechte oder Grundfreiheiten der betroffenen Personen beschneidet.

Klausel 4

Vorrang

Im Falle eines Widerspruchs zwischen diesen Klauseln und den Bestimmungen damit zusammenhängender Vereinbarungen, die zwischen den Parteien bestehen oder später eingegangen oder geschlossen werden, haben diese Klauseln Vorrang.

Klausel 5

Kopplungsklausel

[freigelassen]

ABSCHNITT II

PFLICHTEN DER PARTEIEN

Klausel 6

Beschreibung der Verarbeitung

Die Einzelheiten der Verarbeitungsvorgänge, insbesondere die Kategorien personenbezogener Daten und die Zwecke, für die die personenbezogenen Daten im Auftrag des Verantwortlichen verarbeitet werden, sind in Anhang I aufgeführt.

Klausel 7

Pflichten der Parteien

7.1. Weisungen

a) Der Auftragsverarbeiter verarbeitet personenbezogene Daten nur auf dokumentierte Weisung des Verantwortlichen, es sei denn, er ist nach Unionsrecht oder nach dem Recht eines Mitgliedstaats, dem er unterliegt, zur Verarbeitung verpflichtet. In einem solchen Fall teilt der Auftragsverarbeiter dem Verantwortlichen diese rechtlichen Anforderungen vor der Verarbeitung mit, sofern das betreffende Recht dies nicht wegen eines wichtigen öffentlichen Interesses verbietet. Der Verantwortliche kann während der gesamten Dauer der Verarbeitung personenbezogener Daten weitere Weisungen erteilen. Diese Weisungen sind stets zu dokumentieren.

b) Der Auftragsverarbeiter informiert den Verantwortlichen unverzüglich, wenn er der Auffassung ist, dass vom Verantwortlichen erteilte Weisungen gegen die DSGVO oder geltende Datenschutzbestimmungen der Union oder der Mitgliedstaaten verstoßen.

7.2. Zweckbindung

Der Auftragsverarbeiter verarbeitet die personenbezogenen Daten nur für den/die in Anhang I genannten spezifischen Zweck(e), sofern er keine weiteren Weisungen des Verantwortlichen erhält.

7.3. Dauer der Verarbeitung personenbezogener Daten

Die Daten werden vom Auftragsverarbeiter nur für die in Anhang I angegebene Dauer verarbeitet.

7.4. Sicherheit der Verarbeitung

a) Der Auftragsverarbeiter ergreift mindestens die in Anhang II aufgeführten technischen und organisatorischen Maßnahmen, um die Sicherheit der personenbezogenen Daten zu gewährleisten. Dies umfasst den Schutz der Daten vor einer Verletzung der Sicherheit, die, ob unbeabsichtigt oder unrechtmäßig, zur Vernichtung, zum Verlust, zur Veränderung oder zur unbefugten Offenlegung von beziehungsweise zum unbefugten Zugang zu den Daten führt („Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten“). Bei der Beurteilung des angemessenen Schutzniveaus tragen die Parteien dem Stand der Technik, den Implementierungskosten, der Art, dem Umfang, den Umständen und den Zwecken der Verarbeitung sowie den für die betroffenen Personen verbundenen Risiken gebührend Rechnung.

b) Der Auftragsverarbeiter gewährt seinem Personal nur insoweit Zugang zu den personenbezogenen Daten, die Gegenstand der Verarbeitung sind, als dies für die Durchführung, Verwaltung und Überwachung des Vertrags unbedingt erforderlich ist. Der Auftragsverarbeiter gewährleistet, dass sich die zur Verarbeitung der erhaltenen personenbezogenen Daten befugten Personen zur Vertraulichkeit verpflichtet haben oder einer angemessenen gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen. Diese Verpflichtung zur Vertraulichkeit und Verschwiegenheit besteht auch nach Beendigung des Vertrags fort.

7.5. Sensible Daten

Falls die Verarbeitung personenbezogener Daten betrifft, aus denen die rassische oder ethnische Herkunft, politische Meinungen, religiöse oder weltanschauliche Überzeugungen oder die Gewerkschaftszugehörigkeit hervorgehen, oder die genetische Daten oder biometrische Daten zum Zweck der eindeutigen Identifizierung einer natürlichen Person, Daten über die Gesundheit, das Sexualleben oder die sexuelle Ausrichtung einer Person oder Daten über strafrechtliche Verurteilungen und Straftaten enthalten („sensible Daten“), wendet der Auftragsverarbeiter spezielle Beschränkungen und/oder zusätzlichen Garantien an.

7.6. Dokumentation und Einhaltung der Klauseln

- a) Die Parteien müssen die Einhaltung dieser Klauseln nachweisen können.
- b) Der Auftragsverarbeiter bearbeitet Anfragen des Verantwortlichen bezüglich der Verarbeitung von Daten gemäß diesen Klauseln umgehend und in angemessener Weise.
- c) Der Auftragsverarbeiter stellt dem Verantwortlichen alle Informationen zur Verfügung, die für den Nachweis der Einhaltung der in diesen Klauseln festgelegten und unmittelbar aus der DSGVO hervorgehenden Pflichten erforderlich sind. Auf Verlangen des Verantwortlichen gestattet der Auftragsverarbeiter ebenfalls die Prüfung der unter diese Klauseln fallenden Verarbeitungstätigkeiten in angemessenen Abständen oder bei Anzeichen für eine Nichteinhaltung und trägt zu einer solchen Prüfung bei. Bei der Entscheidung über eine Überprüfung oder Prüfung kann der Verantwortliche einschlägige Zertifizierungen des Auftragsverarbeiters berücksichtigen.
- d) Der Verantwortliche kann die Prüfung selbst durchführen oder einen unabhängigen Prüfer beauftragen. Die Prüfungen können auch Inspektionen in den Räumlichkeiten oder physischen Einrichtungen des Auftragsverarbeiters umfassen und werden gegebenenfalls mit angemessener Vorankündigung durchgeführt.
- e) Die Parteien stellen der/den zuständigen Aufsichtsbehörde(n) die in dieser Klausel genannten Informationen, einschließlich der Ergebnisse von Prüfungen, auf Anfrage zur Verfügung.

7.7. Einsatz von Unterauftragsverarbeitern

a) Der Auftragsverarbeiter besitzt die allgemeine Genehmigung des Verantwortlichen für die Beauftragung von Unterauftragsverarbeitern, die in Anhang III aufgeführt sind. Der Auftragsverarbeiter unterrichtet den Verantwortlichen mindestens vier (4) Wochen im Voraus ausdrücklich in Textform über alle beabsichtigten Änderungen dieser Liste durch Hinzufügen oder Ersetzen von Unterauftragsverarbeitern und räumt dem Verantwortlichen die Möglichkeit ein, vor der Beauftragung des/der betreffenden Unterauftragsverarbeiter/s Einspruch gegen diese Änderungen erheben zu können. Der Auftragsverarbeiter stellt dem Verantwortlichen die erforderlichen Informationen zur Verfügung, damit dieser sein Einspruchsrecht ausüben kann. Der Einspruch ist in Textform beim Auftragsverarbeiter einzulegen. Erhebt der Verantwortliche innerhalb der in Satz 1 genannten Frist Einspruch gegen die beabsichtigte Beauftragung der vom Auftragsverarbeiter benannten Unterauftragsverarbeiter, werden sich die Parteien bemühen, innerhalb von vier (4) weiteren Wochen eine einvernehmliche Lösung über die Änderungen der Liste der Unterauftragsverarbeiter zu finden. Nach Ablauf dieser weiteren Frist haben beide Parteien das Recht, den AVV außerordentlich zu kündigen.

b) Beauftragt der Auftragsverarbeiter einen Unterauftragsverarbeiter mit der Durchführung bestimmter Verarbeitungstätigkeiten (im Auftrag des Verantwortlichen), so muss diese Beauftragung im Wege eines Vertrags erfolgen, der dem Unterauftragsverarbeiter im

Wesentlichen dieselben Datenschutzpflichten auferlegt wie diejenigen, die für den Auftragsverarbeiter gemäß diesen Klauseln gelten. Der Auftragsverarbeiter stellt sicher, dass der Unterauftragsverarbeiter die Pflichten erfüllt, denen der Auftragsverarbeiter entsprechend diesen Klauseln und gemäß der DSGVO unterliegt.

c) Der Auftragsverarbeiter stellt dem Verantwortlichen auf dessen Verlangen eine Kopie einer solchen Untervergabevereinbarung und etwaiger späterer Änderungen zur Verfügung. Soweit es zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen oder anderen vertraulichen Informationen, einschließlich personenbezogener Daten notwendig ist, kann der Auftragsverarbeiter den Wortlaut der Vereinbarung vor der Weitergabe einer Kopie unkenntlich machen.

d) Der Auftragsverarbeiter haftet gegenüber dem Verantwortlichen in vollem Umfang dafür, dass der Unterauftragsverarbeiter seinen Pflichten gemäß dem mit dem Auftragsverarbeiter geschlossenen Vertrag nachkommt. Der Auftragsverarbeiter benachrichtigt den Verantwortlichen, wenn der Unterauftragsverarbeiter seine vertraglichen Pflichten nicht erfüllt.

e) Der Auftragsverarbeiter vereinbart mit dem Unterauftragsverarbeiter eine Drittbegünstigtenklausel, wonach der Verantwortliche – im Falle, dass der Auftragsverarbeiter faktisch oder rechtlich nicht mehr besteht oder zahlungsunfähig ist – das Recht hat, den Untervergabevertrag zu kündigen und den Unterauftragsverarbeiter anzuweisen, die personenbezogenen Daten zu löschen oder zurückzugeben.

7.8. Internationale Datenübermittlungen

a) Jede Übermittlung von Daten durch den Auftragsverarbeiter an ein Drittland oder eine internationale Organisation erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dokumentierter Weisungen des Verantwortlichen oder zur Einhaltung einer speziellen Bestimmung nach dem Unionsrecht oder dem Recht eines Mitgliedstaats, dem der Auftragsverarbeiter unterliegt, und muss mit Kapitel V DSGVO im Einklang stehen.

b) Der Verantwortliche erklärt sich damit einverstanden, dass in Fällen, in denen der Auftragsverarbeiter einen Unterauftragsverarbeiter gemäß Klausel 7.7 für die Durchführung bestimmter Verarbeitungstätigkeiten (im Auftrag des Verantwortlichen) in Anspruch nimmt und diese Verarbeitungstätigkeiten eine Übermittlung personenbezogener Daten im Sinne von Kapitel V DSGVO beinhalten, der Auftragsverarbeiter und der Unterauftragsverarbeiter die Einhaltung von Kapitel V DSGVO sicherstellen können, indem sie Standardvertragsklauseln verwenden, die von der Kommission gemäß Artikel 46 Absatz 2 DSGVO erlassen wurden, sofern die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Standardvertragsklauseln erfüllt sind.

Klausel 8

Unterstützung des Verantwortlichen

a) Der Auftragsverarbeiter unterrichtet den Verantwortlichen unverzüglich über jeden Antrag, den er von der betroffenen Person erhalten hat. Er beantwortet den Antrag nicht selbst, es sei denn, er wurde vom Verantwortlichen dazu ermächtigt.

b) Unter Berücksichtigung der Art der Verarbeitung unterstützt der Auftragsverarbeiter den Verantwortlichen bei der Erfüllung von dessen Pflicht, Anträge betroffener Personen auf Ausübung ihrer Rechte zu beantworten. Bei der Erfüllung seiner Pflichten gemäß den Buchstaben a) und b) befolgt der Auftragsverarbeiter die Weisungen des Verantwortlichen.

c) Abgesehen von der Pflicht des Auftragsverarbeiters, den Verantwortlichen gemäß Klausel 8 Buchstabe b) zu unterstützen, unterstützt der Auftragsverarbeiter unter Berücksichtigung der Art

der Datenverarbeitung und der ihm zur Verfügung stehenden Informationen den Verantwortlichen zudem bei der Einhaltung der folgenden Pflichten:

1) Pflicht zur Durchführung einer Abschätzung der Folgen der vorgesehenen Verarbeitungsvorgänge für den Schutz personenbezogener Daten („Datenschutz-Folgenabschätzung“), wenn eine Form der Verarbeitung voraussichtlich ein hohes Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen zur Folge hat;

2) Pflicht zur Konsultation der zuständigen Aufsichtsbehörde(n) vor der Verarbeitung, wenn aus einer Datenschutz-Folgenabschätzung hervorgeht, dass die Verarbeitung ein hohes Risiko zur Folge hätte, sofern der Verantwortliche keine Maßnahmen zur Eindämmung des Risikos trifft;

3) Pflicht zur Gewährleistung, dass die personenbezogenen Daten sachlich richtig und auf dem neuesten Stand sind, indem der Auftragsverarbeiter den Verantwortlichen unverzüglich unterrichtet, wenn er feststellt, dass die von ihm verarbeiteten personenbezogenen Daten unrichtig oder veraltet sind;

4) Verpflichtungen gemäß Artikel 32 DSGVO.

d) Die Parteien legen in Anhang II die geeigneten technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Unterstützung des Verantwortlichen durch den Auftragsverarbeiter bei der Anwendung dieser Klausel sowie den Anwendungsbereich und den Umfang der erforderlichen Unterstützung fest.

Klausel 9

Meldung von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten

Im Falle einer Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten arbeitet der Auftragsverarbeiter mit dem Verantwortlichen zusammen und unterstützt ihn entsprechend, damit der Verantwortliche seinen Verpflichtungen gemäß den Artikeln 33 und 34 DSGVO nachkommen kann, wobei der Auftragsverarbeiter die Art der Verarbeitung und die ihm zur Verfügung stehenden Informationen berücksichtigt.

9.1. Verletzung des Schutzes der vom Verantwortlichen verarbeiteten Daten

Im Falle einer Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten im Zusammenhang mit den vom Verantwortlichen verarbeiteten Daten unterstützt der Auftragsverarbeiter den Verantwortlichen wie folgt:

a) bei der unverzüglichen Meldung der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten an die zuständige(n) Aufsichtsbehörde(n), nachdem dem Verantwortlichen die Verletzung bekannt wurde, sofern relevant (es sei denn, die Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten führt voraussichtlich nicht zu einem Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten natürlicher Personen);

b) bei der Einholung der folgenden Informationen, die gemäß Artikel 33 Absatz 3 DSGVO in der Meldung des Verantwortlichen anzugeben sind, wobei diese Informationen mindestens Folgendes umfassen müssen:

1) die Art der personenbezogenen Daten, soweit möglich, mit Angabe der Kategorien und der ungefähren Zahl der betroffenen Personen sowie der Kategorien und der ungefähren Zahl der betroffenen personenbezogenen Datensätze;

2) die wahrscheinlichen Folgen der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten;

3) die vom Verantwortlichen ergriffenen oder vorgeschlagenen Maßnahmen zur Behebung der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten und gegebenenfalls Maßnahmen zur Abmilderung ihrer möglichen nachteiligen Auswirkungen.

Wenn und soweit nicht alle diese Informationen zur gleichen Zeit bereitgestellt werden können, enthält die ursprüngliche Meldung die zu jenem Zeitpunkt verfügbaren Informationen, und weitere Informationen werden, sobald sie verfügbar sind, anschließend ohne unangemessene Verzögerung bereitgestellt;

c) bei der Einhaltung der Pflicht gemäß Artikel 34 DSGVO, die betroffene Person unverzüglich von der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten zu benachrichtigen, wenn diese Verletzung voraussichtlich ein hohes Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen zur Folge hat.

9.2. Verletzung des Schutzes der vom Auftragsverarbeiter verarbeiteten Daten

Im Falle einer Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten im Zusammenhang mit den vom Auftragsverarbeiter verarbeiteten Daten meldet der Auftragsverarbeiter diese dem Verantwortlichen unverzüglich, nachdem ihm die Verletzung bekannt wurde. Diese Meldung muss zumindest folgende Informationen enthalten:

a) eine Beschreibung der Art der Verletzung (möglichst unter Angabe der Kategorien und der ungefähren Zahl der betroffenen Personen und der ungefähren Zahl der betroffenen Datensätze);

b) Kontaktdaten einer Anlaufstelle, bei der weitere Informationen über die Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten eingeholt werden können;

c) die voraussichtlichen Folgen und die ergriffenen oder vorgeschlagenen Maßnahmen zur Behebung der Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten, einschließlich Maßnahmen zur Abmilderung ihrer möglichen nachteiligen Auswirkungen.

Wenn und soweit nicht alle diese Informationen zur gleichen Zeit bereitgestellt werden können, enthält die ursprüngliche Meldung die zu jenem Zeitpunkt verfügbaren Informationen, und weitere Informationen werden, sobald sie verfügbar sind, anschließend ohne unangemessene Verzögerung bereitgestellt.

Die Parteien legen in Anhang II alle sonstigen Angaben fest, die der Auftragsverarbeiter zur Verfügung zu stellen hat, um den Verantwortlichen bei der Erfüllung von dessen Pflichten gemäß Artikel 33 und 34 DSGVO zu unterstützen.

ABSCHNITT III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Klausel 10

Verstöße gegen die Klauseln und Beendigung des Vertrags

a) Die Laufzeit dieses Vertrags und die Regelungen zur ordentlichen Kündigung richten sich nach dem Hauptvertrag („Geschäftsraummietvertrag Objekt Alter Wall 38, Hamburg“ vom XYZ).

b) Falls der Auftragsverarbeiter seinen Pflichten gemäß diesen Klauseln nicht nachkommt, kann der Verantwortliche – unbeschadet der Bestimmungen der DSGVO – den Auftragsverarbeiter anweisen, die Verarbeitung personenbezogener Daten auszusetzen, bis er diese Klauseln einhält oder der Vertrag beendet ist. Der Auftragsverarbeiter unterrichtet den Verantwortlichen unverzüglich, wenn er aus welchen Gründen auch immer nicht in der Lage ist, diese Klauseln einzuhalten.

c) Der Verantwortliche ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, soweit und in dem Umfang er die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß diesen Klauseln betrifft, wenn

1) der Verantwortliche die Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Auftragsverarbeiter gemäß Buchstabe a) ausgesetzt hat und die Einhaltung dieser Klauseln nicht innerhalb einer angemessenen Frist, in jedem Fall aber innerhalb eines Monats nach der Aussetzung, wiederhergestellt wurde;

2) der Auftragsverarbeiter in erheblichem Umfang oder fortdauernd gegen diese Klauseln verstößt oder seine Verpflichtungen gemäß der DSGVO nicht erfüllt;

3) der Auftragsverarbeiter einer bindenden Entscheidung eines zuständigen Gerichts oder der zuständigen Aufsichtsbehörde(n), die seine Pflichten gemäß diesen Klauseln oder der DSGVO zum Gegenstand hat, nicht nachkommt.

d) Der Auftragsverarbeiter ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, soweit und in dem Umfang er die Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß diesen Klauseln betrifft, wenn der Verantwortliche auf der Erfüllung seiner Anweisungen besteht, nachdem er vom Auftragsverarbeiter darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass seine Anweisungen gegen geltende rechtliche Anforderungen gemäß Klausel 7.1 Buchstabe b) verstoßen.

e) Jede der Parteien ist berechtigt, den Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Parteien nach einem Einspruch des Verantwortlichen keine Einigung über die Beauftragung neuer Unterauftragsverarbeiter durch den Auftragsverarbeiter gemäß Klausel 7.7 Buchstabe a) innerhalb der dort genannten Frist erzielen können.

f) Nach Beendigung des Vertrags löscht der Auftragsverarbeiter nach Wahl des Verantwortlichen alle im Auftrag des Verantwortlichen verarbeiteten personenbezogenen Daten und bescheinigt dem Verantwortlichen, dass dies erfolgt ist, oder er gibt alle personenbezogenen Daten an den Verantwortlichen zurück und löscht bestehende Kopien, sofern nicht nach dem Unionsrecht oder dem Recht der Mitgliedstaaten eine Verpflichtung zur Speicherung der personenbezogenen Daten besteht. Bis zur Löschung oder Rückgabe der Daten gewährleistet der Auftragsverarbeiter weiterhin die Einhaltung dieser Klauseln.

Anhang I

Beschreibung der Verarbeitung

Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Alter Wall 38 in 20457 Hamburg. Die Mieterin beabsichtigt, nach Fertigstellung Teile des sich auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes zu mieten und dort u.a. die Bürgerschaftskanzlei, Fraktionen der Hamburgischen Bürgerschaft oder parlamentarische Zusammenschlüsse (Gruppen) unterzubringen sowie Teile an die Fraktionen der Hamburgischen Bürgerschaft oder parlamentarische Zusammenschlüsse (Gruppen) sowie an Abgeordnete unterzuvermieten bzw. von Fraktionen oder parlamentarischen Zusammenschlüssen (Gruppen) an Abgeordnete und politische Parteien untervermieten zu lassen. [Ergänzung um datenverarbeitungsrelevante Aspekte bei Abschluss des AVV – z.B. „Mit dem Gebäude wird zusätzlich eine Gebäudesteuerung unter Einsatz einer msr-Technologie (messen, steuern, regeln) überlassen. Durch Steuerung verschiedener Größen (z.B. Lüftung, Temperatur und Verschattung) mittels der msr-Technologie soll das Gebäude möglichst effizient genutzt werden können. Auch der Einsatz einer Smart-Meter Technologie (moderne Messeinrichtungen, einschließlich intelligenter Messsysteme, im Sinne des Messstellenbetriebsgesetzes) kommt zum Einsatz.

Durch den Einsatz der msr-Technologie und der Smart-Meter Technologie kommt es zu einer Verarbeitung personenbezogener Daten, wie unten beschrieben.“]

Dieser Vertrag zur Auftragsverarbeitung zwischen Verantwortlichem und Auftragsverarbeiter gemäß Artikel 28 Absatz 7 DSGVO ist integraler Bestandteil des „Geschäftsraummietvertrag Objekt Alter Wall 38, Hamburg“ vom XYZ und bildet einen Anhang hierzu.

Kategorien betroffener Personen

Es werden personenbezogene Daten der folgenden Kategorien betroffener Personen von dem Auftragsverarbeiter auf Weisung des Verantwortlichen verarbeitet:

[Nachfolgend Kategorien Betroffener aufzählen, z.B.:

- Beschäftigte der Mieterin
- Abgeordnete der Hamburger Bürgerschaft
- Mitarbeitende der Abgeordneten der Hamburgischen Bürgerschaft
- Mitarbeitende der Fraktionen in der Hamburgischen Bürgerschaft
- Mitarbeitende der parlamentarischen Zusammenschlüsse (Gruppen) in der Hamburgischen Bürgerschaft
- Mitarbeitende von Parteien
- Dienstleister, Werkunternehmer und andere beauftragte Personen
- Besucher
- [...]

Kategorien betroffener Daten

Es werden folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet:

[Nachfolgend Kategorien personenbezogener Daten aufzählen, z.B.:

- Verhalten in Bezug auf Temperatur
- Verhalten in Bezug auf Licht
- Verhalten in Bezug auf Lüftung
- [...]

Sensible Daten

[Angabe zu sensiblen Daten, z.B. "Besondere Kategorien personenbezogener Daten werden nicht verarbeitet."]

Art der Verarbeitung

Der Auftragsverarbeiter erhebt, erfasst, organisiert, ordnet, speichert personenbezogene Daten, passt personenbezogene Daten an oder verändert sie, liest personenbezogene Daten ab, fragt sie ab, verwendet sie, legt sie durch Übermittlung offen, verbreitet sie, stellt sie bereit, gleicht sie ab oder verknüpft sie, schränkt sie ein, löscht oder vernichtet sie.

Zweck der Verarbeitung

Der Auftragsverarbeiter verarbeitet die personenbezogenen Daten, um [Angabe zu den Zwecken der Verarbeitung, z.B. „die Gebäudesteuerung in Bezug auf verschiedene Größen (z.B. Temperatur, Licht, Lüftung) zu ermöglichen und insbesondere den Stromverbrauch effizienter zu machen.“]

Dauer der Verarbeitung

Grundsätzlich werden personenbezogene Daten nur so lange gespeichert wie dies zur Erreichung des Zwecks, zu dem die Daten erhoben wurden, erforderlich ist.

In Fällen, in denen der Auftragsverarbeiter aus rechtlichen Gründen verpflichtet ist, die Daten länger aufzubewahren, wird er diese nur so lange speichern wie dies gesetzlich vorgesehen ist.

Verarbeitung durch Unterauftragsverarbeiter

Eine Liste mit Unterauftragsverarbeitern, die in die Verarbeitung durch den Auftragsverarbeiter eingebunden sind und eine Beschreibung der Verarbeitung enthält Anhang III.

Anhang II

Technische und organisatorische Maßnahmen, einschließlich zur Gewährleistung der Sicherheit der Daten

[Hier technische und organisatorische Maßnahmen (TOMs) des Vermieters bzw. der für die eingesetzte Technologie anwendbaren TOMs einfügen.]

ERLÄUTERUNG:

Die technischen und organisatorischen Maßnahmen müssen konkret beschrieben werden; eine allgemeine Beschreibung ist nicht ausreichend.

Beschreibung der von dem/den Verantwortlichen ergriffenen technischen und organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen (einschließlich aller relevanten Zertifizierungen) zur Gewährleistung eines angemessenen Schutzniveaus unter Berücksichtigung der Art, des Umfangs, der Umstände und des Zwecks der Verarbeitung sowie der Risiken für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen
Beispiele für mögliche Maßnahmen:

- Maßnahmen der Pseudonymisierung und Verschlüsselung personenbezogener Daten
- Maßnahmen zur fortwährenden Sicherstellung der Vertraulichkeit, Integrität, Verfügbarkeit und Belastbarkeit der Systeme und Dienste im Zusammenhang mit der Verarbeitung
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Fähigkeit, die Verfügbarkeit der personenbezogenen Daten und den Zugang zu ihnen bei einem physischen oder technischen Zwischenfall rasch wiederherzustellen
- Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung, Bewertung und Evaluierung der Wirksamkeit der technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Verarbeitung
- Maßnahmen zur Identifizierung und Autorisierung der Nutzer
- Maßnahmen zum Schutz der Daten während der Übermittlung
- Maßnahmen zum Schutz der Daten während der Speicherung
- Maßnahmen zur Gewährleistung der physischen Sicherheit von Orten, an denen personenbezogene Daten verarbeitet werden
- Maßnahmen zur Gewährleistung der Protokollierung von Ereignissen
- Maßnahmen zur Gewährleistung der Systemkonfiguration, einschließlich der Standardkonfiguration
- Maßnahmen für die interne Governance und Verwaltung der IT und der IT-Sicherheit
- Maßnahmen zur Zertifizierung/Qualitätssicherung von Prozessen und Produkten
- Maßnahmen zur Gewährleistung der Datenminimierung
- Maßnahmen zur Gewährleistung der Datenqualität
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer begrenzten Vorratsdatenspeicherung
- Maßnahmen zur Gewährleistung der Rechenschaftspflicht

- *Maßnahmen zur Ermöglichung der Datenübertragbarkeit und zur Gewährleistung der Löschung*

Bei Datenübermittlungen an (Unter-)Auftragsverarbeiter sind auch die spezifischen technischen und organisatorischen Maßnahmen zu beschreiben, die der (Unter-)Auftragsverarbeiter zur Unterstützung des Verantwortlichen ergreifen muss.

Beschreibung der spezifischen technischen und organisatorischen Maßnahmen, die der Auftragsverarbeiter zur Unterstützung des Verantwortlichen ergreifen muss:

[...]

Anhang III

Liste der Unterauftragsverarbeiter

Der Verantwortliche hat die Inanspruchnahme folgender Unterauftragnehmer genehmigt:

[Bearbeitung bei Abschluss des AVV]

Name	Kontaktperson	Ort	Beschreibung der Verarbeitung
Aedifion GmbH	[Bitte Name, Funktion und Kontaktdaten einfügen]	Köln, Deutschland	Bereitstellung einer msr-Technologie (Verweis auf eine Leistungsbeschreibung möglich)
[...]			