
MIETVERTRAG
FÜR ZWECKOPTIMIERTE IMMOBILIEN
MIT BAUVERPFLICHTUNG

1. Pm

MIETVERTRAG

zwischen

HGV Hamburger Gesellschaft für
Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH,
Gustav-Mahler-Platz 1,
20354 Hamburg

– Vermieterin –

und

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Inneres und Sport (BIS)
Polizei Hamburg
Bruno- Georges-Platz 1, 22297 Hamburg

– Mieterin –

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



Inhaltsverzeichnis

§ 1 MIETGEGENSTAND.....	4
§ 2 ÜBERGABE.....	12
§ 3 MIETDAUER	15
§ 4 NUTZUNGSZWECK	15
§ 5 MIETE	16
§ 6 BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN	21
§ 7 ZAHLUNG.....	23
§ 8 AUFRECHNUNG/MINDERUNG/ZURÜCKBEHALTUNG.....	23
§ 9 UNTERHALTUNG	24
§ 10 SERVICE LEVEL VEREINBARUNG	25
§ 11 UNTERVERMIETUNG	25
§ 12 BAULICHE VERÄNDERUNGEN	26
§ 13 BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES.....	27
§ 14 AUFSTELLEN VON MASCHINEN, LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN	27
§ 15 HAFTUNG VERMIETER	28
§ 16 VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT	29
§ 17 [ENTFÄLLT]	29
§ 18 [ENTFÄLLT]	29
§ 19 [ENTFÄLLT]	29
§ 20 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES.....	29
§ 21 ÜBERTRAGUNG.....	30
§ 22 NACHHALTIGKEIT.....	30
§ 23 SONSTIGE VEREINBARUNGEN	31
§ 24 HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ	33
§ 25 SICHERHEITSÜBERPRÜFUNG	34
§ 26 GREMIENVORBEHALT	34
§ 27 ANLAGEN.....	34

4 R

§ 1

MIETGEGENSTAND

- 1.1 Es wird auf dem Grundstück Bruno-Georges-Platz ■■■ (Grundstück) vermietet:
Polizeieinsatzzentrale für die Polizei Hamburg

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude wird auch Objekt genannt.

- 1.2 Die Vermieterin vermietet an die Mieterin in dem Objekt die nachfolgenden Flächen mit exklusivem Nutzungsrecht:

1.2.1 Büro und Lagerflächen im UG – 6. OG ca. 6.833 m²

- 1.3 Die Flächenberechnung erfolgt gemäß der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif-Richtlinie) in der Fassung vom 1. Juni 2017.

- 1.4 Büro und Lagerflächen werden als Mietfläche oder Mietflächen, Mietflächen und Stellplätze zusammen als Mietgegenstand bezeichnet, soweit letzteres mietvermietet wird.

- 1.5 Die genaue Lage des Mietgegenstandes ergibt sich aus Anlage 1.5, in der die Mietflächen farblich gekennzeichnet sind.

- 1.6 Das Objekt wird von der Vermieterin neu erstellt. Die Ausführung des Bauvorhabens, Ausstattung des Mietgegenstandes sowie die verbindlich vereinbarte Raumaufteilung ergeben sich aus Anlage 1.6.

Die Mieterin bildet eine für sie wesentliche Funktion, die sogenannte Sicherheitswache der Polizeieinsatzzentrale, in einem durch die Mieterin angemieten Nachbarobjekt, dem Bruno-Georges-Platz 1 ab. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vermieterin die Funktionsfähigkeit der Sicherheitswache nicht zu gewährleisten hat. Beeinträchtigungen der Tauglichkeit der Sicherheitswache stellen keinen Mangel des Mietgegenstandes dar. Die Mieterin kann hieraus keinerlei Rechte gegen die Vermieterin ableiten, denn der Mietgegenstand



dient aufgrund der Entscheidung der Mieterin nicht der Funktionseinheit Sicherheitswache.

1.7 Die weitergehende Ausstattung und Einrichtung obliegt der Mieterin auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

1.8 Zur Sicherstellung der vertragsgemäßen und termingerechten Fertigstellung vereinbaren die Parteien als spätesten Übergabetermin den 01.10.2025 (*Spätester Übergabetermin*) sowie die sich aus **Anlage 1.8** ergebenden Meilensteine als Vertragstermine.

1.8.1 Die Vermieterin hat die Vertragstermine einzuhalten und wird die Mieterin gemäß § 1.10.1 unterrichtet halten. Bei Überschreiten von Vertragsterminen wird die Vermieterin die Mieterin insbesondere darüber unterrichten, welche Maßnahmen ergriffen werden, um die Einhaltung der weiteren Vertragstermine und des Spätesten Übergabetermins sicherzustellen.

1.8.2 Überschreitet die Vermieterin den Spätesten Übergabetermin, hat die Vermieterin pro Kalendertag der Verzögerung verschuldensunabhängig eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 % der Projektkosten gemäß Anlage 5.4, maximal jedoch 5 % der Projektkosten gemäß Anlage 5.4, an die Mieterin zu zahlen. Dies gilt nicht, soweit die Mieterin selbst die Verzögerung zu vertreten hat oder soweit die Vermieterin infolge höherer Gewalt (wie z. B. unvorhersehbare Witterungseinflüsse) oder anderer unabwendbarer Umstände an der Herstellung des vertragsgemäßen Zustands gehindert ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass Auswirkungen aus Kriegsfolgen (insbesondere dem andauernden Ukrainekrieg) ebenfalls als höhere Gewalt im Sinne dieses Vertrags angesehen wird.

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'K' or 'H' shape, and the second is a more complex, cursive signature.

Sonstige Rechte des Mieters, insbesondere Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln sowie Schadensersatz, bleiben unberührt. Es wird klar- gestellt, dass eine verwirkte Vertragsstrafe auf Schadensersatzansprü- che der Mieterin anzurechnen ist und dass etwaige Schadensersatzan- sprüche der Mieterin ein Verschulden der Vermieterin gemäß § 15 vo- raussetzen.

- 1.8.3 Der vorstehend vereinbarte für die Entstehung einer Vertragsstrafe maßgebliche Späteste Übergabetermin entfällt, wenn durch die ver- spätete Erteilung der Baugenehmigung (Annahme Baugenehmigung 25.04.2023 – *Verspätete Erteilung der Baugenehmigung*) der Pla- nungs- bzw. Bauablauf gestört wird. Die Parteien werden in diesem Fall unter Berücksichtigung der aufgetretenen Störung des Planungs- bzw. Bauablaufs einen neuen spätesten Übergabetermin im Sinne die- ser Ziffer 1.8 vereinbaren (*Angepasster Spätester Übergabetermin*). Die Regelungen der vorstehenden Ziffern 1.8.1 und 1.8.2 sowie des nachfolgenden § 2 (Übergabe) gelten für den Angepassten Spätesten Übergabetermin entsprechend. Dies gilt nicht, wenn die verspätete Er- teilung der Baugenehmigung durch den Vermieterin bzw. den Realisierungs- trägerin schuldhaft verursacht wurde.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass zur Erreichung des Spätesten Übergabetermins eine das Baugenehmigungsverfahren begleitende Planung erforderlich ist. Soweit diese begleitende Planung aufgrund von durch die Baugenehmigungsbehörde geforderten Änderungen o- der Ergänzungen abgeändert werden muss, hat die Vermieterin eine etwaig daraus resultierende Verzögerung nicht zu vertreten und etwa- ige Mehrkosten nicht zu tragen. Eine Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe besteht nicht. Dies gilt nicht, wenn die von der Bauge- nehmigungsbehörde geforderten Änderungen oder Ergänzungen durch den Vermieterin bzw. den Realisierungs- trägerin schuldhaft ver- ursacht wurde.

f *R*

Abweichend von § 341 Abs. 3 BGB muss die Mieterin ihren Anspruch auf die Vertragsstrafe innerhalb von 2 Monaten nach der Übergabe des Mietgegenstandes geltend machen.

- 1.8.4 Entstehen aufgrund einer **Verspäteten Erteilung der Baugenehmigung** Störungen im Planungs- bzw. Bauablauf, die ihrerseits zur Überschreitung des Spätesten Übergabetermins führen, sind Schadensersatzansprüche der Mieterin aufgrund der Verzögerung der Übergabe des Objekts (z.B. finanzieller Schaden infolge von notwendigen Interims-/Unterbringungslösungen) bis zum Eintritt des Angepassten Spätesten Übergabetermins ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn die verspätete Erteilung der Baugenehmigung durch den Vermieterin bzw. den Realisierungsträgerin schuldhaft verursacht wurde.
- 1.8.5 Bei einer **Verspäteten Erteilung der Baugenehmigung**, sind aus der Verzögerung resultierende (i) Mehrkosten des Bauvorhabens (z. B. allgemeine Preissteigerungen) sowie (ii) Mehrkosten infolge eines gestörten Bauablaufs (z.B. Umplanung, Beschleunigungsmaßnahmen) durch die Mieterin über die Miete 1 zu tragen. Die Berechnungsgrundlage für die Miete 1 (vgl. unten § 5) erhöht sich um diese Kosten. Dies gilt nicht, wenn die verspätete Erteilung der Baugenehmigung durch den Vermieterin bzw. den Realisierungsträgerin schuldhaft verursacht wurde.
- 1.8.6 Sollte sich die Lenkungsgruppe OPTIMA vor Übergabe des Objekts für Projekte im sog. Mieter-Vermieter-Modell auf abweichende Regelungen zur Risikoverteilung zwischen Mieterin und Vermieterin betreffend Vertragsstrafe, Mehrkosten des Bauvorhabens und/oder Schadensersatzansprüchen bei Störungen des Planungs- bzw. Bauablaufs verständigen, sind diese Regelungen durch einen Nachtrag zu diesem Mietvertrag umzusetzen. Dies gilt nur insoweit, als dass

dadurch keine wirtschaftliche Schlechterstellung der Vermieterin herbeigeführt wird

1.9 Da die Planung und Herstellung des Objekts noch nicht abgeschlossen ist, können sich noch Änderungen ergeben. Hierzu vereinbaren die Parteien Folgendes:

1.9.1 Die Vermieterin ist berechtigt, Änderungen an der Planung vorzunehmen, soweit dies zur Umsetzung behördlicher oder gesetzlicher Vorgaben geboten ist. Sonstige Änderungen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen darf die Vermieterin nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Mieterin vornehmen; die Mieterin darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Sollte die Mieterin innerhalb von 3 Wochen nach Zugang der Mitteilung der Vermieterin über die Änderung der Planung keine Stellungnahme abgeben, gilt ihre Zustimmung als erteilt (**Zustimmungsfiktion**), sofern die Mitteilung der Vermieterin über beabsichtigte Planungsänderungen einen Hinweis auf die Zustimmungsfiktion enthält. Etwaige Mehrkosten durch Änderungen im Sinne dieses § 1.9.1 trägt die Vermieterin.

1.9.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vermieterin den Mietgegenstand- für die Anbindung der Leitstellentechnik des Mietgegenstandes- gemäß der in der Anlage 1.6 dokumentierten Planung erstellt. Die Leitstellentechnik, Leitstellenplanung als auch die Leitstellentechnische sind explizit nicht Umfang des Mietgegenstandes. Wünscht die Mieterin Änderungen an der Planung, ist die Vermieterin verpflichtet, diese nach Maßgabe dieses Vertrages auszuführen, es sei denn, sie ist technisch oder organisatorisch nicht darauf eingerichtet (**Sonderwünsche**). Unter Sonderwünsche im Sinne dieses Vertrages sind insbesondere auch notwendige Planungsänderungen auf nachträgliche Veranlassung des Mieters zu verstehen, die für die Erreichung des Mietzwecks gegebenenfalls zusätzlich erforderlich werden. Darüber hinaus sind den Parteien Einsparpotentiale im Bereich der Planung der technischen Gebäudeausrüstung bekannt, die im Sinne des § 1.9.8 die zu

Minderkosten führen können. Die Vereinbarung dieser Sonderwünsche erfolgt gemäß der Regelung des § 1.9.3 ff.

- 1.9.3 Sollte die Vermieterin sich darauf berufen, nicht zur Ausführung der Sonderwünsche verpflichtet zu sein, werden die Parteien einvernehmlich auf eine Lösung hinwirken.
- 1.9.4 Die Mieterin wird ihre Sonderwünsche schriftlich mitteilen. Daraufhin wird die Vermieterin der Mieterin für den jeweiligen Sonderwunsch innerhalb von 2 Wochen eine unentgeltliche Grobkostenschätzung vorlegen und dabei die terminlichen Auswirkungen einer Ausführung des Sonderwunsches benennen. Bei der Grobkostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Kostenermittlung mit den wesentlichen Kostenpositionen. Sofern die Grobkostenschätzung Mehrkosten ausweist, zeigt die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin Einsparmöglichkeiten an anderer Stelle auf.
- 1.9.5 Die Mieterin wird innerhalb von 2 Wochen nach dem Zugang der Grobkostenschätzung schriftlich mitteilen, ob sie den Sonderwunsch weiter verfolgen und ein detailliertes Angebot der Vermieterin erhalten möchte. Daraufhin legt die Vermieterin ein schriftliches Angebot zur Ausführung des Sonderwunsches mit einer prüfbaren Darstellung der Mehr- oder Minderkosten vor. Soweit die Ausführung eines Sonderwunsches den Bauablauf verzögert, wird die Vermieterin dies konkret begründen und die notwendige Anpassung der Vertragstermine nachweisen. Das Angebot der Vermieterin hat marktüblichen Konditionen zu entsprechen.
- 1.9.6 Mehrkosten aufgrund eines Sonderwunsches sind auch Planungs- und Projektsteuerungskosten sowie alle sonstigen der Vermieterin im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Sonderwunsches entstehenden Kosten.

- 1.9.7 Die Mieterin wird innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach dem Zugang des Angebots der Vermieterin schriftlich mitteilen, ob sie die Ausführung des Sonderwunsches gemäß dem Angebot der Vermieterin freigibt. In besonderen Einzelfällen kann zwischen den Parteien auch eine längere Frist vereinbart werden.
- 1.9.8 Gibt die Mieterin die Ausführung eines Sonderwunsches frei, so ist die Vermieterin zur entsprechenden Ausführung verpflichtet. Die durch die Sonderwünsche entstehenden Mehr- oder Minderkosten sind prüfbar darzulegen. Bei Minderkosten verringert sich die Miete 1 im Sinne des § 5.4. Mehrkosten hat die Mieterin der Vermieterin zu erstatten. Die Erstattung erfolgt umgehend nach der Abrechnung des jeweiligen Sonderwunsches. Alternativ kann jede Partei verlangen, dass die Mehr- oder Minderkosten sämtlicher Sonderwünsche erst nach Durchführung aller Baumaßnahmen insgesamt abgerechnet und insgesamt verbliebende Mehrkosten dann durch eine einmalige Zahlung erstattet werden. Die Mieterin kann alternativ zur vorgenannten Kostentragungsregelung verlangen, dass die Mehrkosten analog zur Regelung in § 12.3 (Bauliche Veränderung) durch eine entsprechende Anpassung der Miete über den Verlauf der Mietdauer nach § 3.2 erstattet werden.
- 1.9.9 Gibt die Mieterin die Ausführung eines Sonderwunsches nicht frei, kommt es nicht zu dessen Ausführung. Die Mieterin trägt in diesem Fall die der Vermieterin zur Vorbereitung und Planung des Sonderwunsches entstandenen Kosten, die von der Vermieterin prüfbar abzurechnen sind.
- 1.9.10 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Ausübung etwaiger der Mieterin insbesondere in der Baubeschreibung eingeräumter Wahlrechte, Optionen und Leistungsbestimmungsrechte (Wahlrechte) keine Sonderwünsche darstellen.

- 1.9.11 Die Parteien werden in einem von der Vermieterin zu erstellenden und mit der Mieterin abzustimmenden Terminplan Zeitpunkte festlegen, zu denen die jeweilige Vorleistung der Vermieterin und die entsprechende Mitwirkungshandlung der Mieterin zur Ausübung der Wahlrechte spätestens zu erbringen sind.
- 1.9.12 Erbringt die Mieterin eine Mitwirkungshandlung nicht zu dem jeweiligen in dem Terminplan festgelegten Zeitpunkt, ist die Vermieterin berechtigt, das Wahlrecht anstelle der Mieterin auszuüben. Bevor die Vermieterin das Wahlrecht ausübt, muss sie die Mieterin erfolglos zu der Mitwirkungshandlung aufgefordert haben.
- 1.10 Die Parteien werden während der Planung und Herstellung des Objekts eng zusammenarbeiten.
- 1.10.1 Insbesondere werden sie monatliche Mieter-Vermieter-Besprechungen durchführen, in denen die Vermieterin die Mieterin zum Stand des Bauvorhabens informiert und angemessen in die Planung einbezieht.
- 1.10.2 Die Geschäftsordnung der Mieter-Vermieter-Besprechungen und der Ansprechpartner auf Mieterseite sind in Anlage 1.10 festgelegt.
- 1.10.3 Darüber hinaus ist die Mieterin berechtigt, in angemessenen Abständen nach vorheriger Absprache mit der Vermieterin die Baustelle zu besichtigen.
- 1.11 Nach Übergabe des Mietgegenstands wird die Vermieterin die genaue Größe der Mietflächen durch ein CAD-Aufmaß ermitteln. Maßstab für das Aufmaß ist die DIN 277. Die Vermieterin wird das auf dieser Grundlage erstellte Aufmaß in eine Mietflächenberechnung gemäß gültiger Richtlinie überleiten.
- 1.11.1 Das Ergebnis des Aufmaßes wird die Vermieterin der Mieterin schriftlich mitteilen. In der Mitteilung muss die Vermieterin darauf hinwei-

sen, dass die Mieterin das Recht hat, innerhalb von 3 Wochen ab Erhalt der Mitteilung das Aufmaß einzusehen, die Flächenberechnung zu überprüfen und gegebenenfalls schriftlich zu widersprechen. Außerdem muss die Mitteilung den Hinweis enthalten, dass das Ergebnis des Aufmaßes als von der Mieterin anerkannt gilt, wenn die Mieterin von seinem Widerspruchsrecht innerhalb der vorgenannten Frist keinen Gebrauch macht.

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

1.12 Die Vermieterin wird die Leistungen, die sie nach diesem Vertrag zu erbringen hat, an die Sprinkenhof GmbH übertragen, die diese Leistungen ihrerseits Nachunternehmen übertragen darf. Hierzu gehören insbesondere die Vorgaben der Anlage 9 sowie 10.1 des Mietvertrages mit dem dazugehörigen Betriebskonzept. Die Vermieterin wird die Sprinkenhof GmbH verpflichten, die für die Mieterin geltenden Vorschriften zur Vergabe von Aufträgen anzuwenden und die Verwaltungsvorschriften für die Durchführung von Bauaufgaben der Freien und Hansestadt Hamburg (VV-Bau) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung zu beachten

§ 2

ÜBERGABE

2.1 Der Mietgegenstand wird der Mieterin zwischen dem 01.08.2025 und dem Spätesten Übergabetermin gemäß § 1.8, dem 01.10.2025 übergeben. Die



Mieterin ist verpflichtet, den ihr vertragsgerecht angebotenen Mietgegenstand am Übergabetermin zu übernehmen. Die Vermieterin hat der Mieterin schriftlich

- 2.1.1 spätestens 9 Monate vor dem Spätesten Übergabetermin den genauen Monat der Übergabe,
 - 2.1.2 spätestens 3 Monate vor dem nach § 2.1.1 mitgeteilten Übergabemonat die genaue Woche der Übergabe und
 - 2.1.3 spätestens 6 Wochen vor der nach § 2.1.2 mitgeteilten Übergabewoche den genauen Tag der Übergabe (*Mitgeteilter Übergabetermin*),

jeweils verbindlich mitzuteilen.
- 2.2 Die Parteien werden 6 Wochen vor dem Mitgeteilten Übergabetermin eine gemeinsame Vorbegehung des Mietgegenstandes vornehmen, deren genauer Termin die Vermieterin der Mieterin 4 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen hat. Die Vorbegehung dient dazu, etwaige Mängel und fehlende Restleistungen, die einer Übergabe entgegenstehen könnten, frühzeitig zu ermitteln, damit die Vermieterin noch rechtzeitig Abhilfe schaffen kann. Die Parteien werden das Ergebnis der Vorbegehung in einem Vorbegehungsprotokoll festhalten; Rechtswirkungen zu Lasten der Mieterin (insbesondere eine Veränderung der Beweislast) bewirkt das Vorbegehungsprotokoll nicht.
- 2.3 Bei der Übergabe des Mietgegenstandes wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, in dem vorhandene Mängel und ausstehende Restarbeiten festgehalten werden. Diese sind von der Vermieterin innerhalb einer angemessenen Frist von maximal 3 Monaten zu beheben oder zu erledigen. Die Mieterin ist berechtigt, der Vermieterin schriftlich eine angemessene Nachfrist zu setzen und nach deren Ablauf die restlichen Mängel selbst zu beseitigen oder be-

seitigen zu lassen sowie die ausstehenden Restarbeiten selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und der Vermieterin die entsprechenden Kosten in Rechnung zu stellen.

- 2.4 Bei Übergabe vorhandene unwesentliche Mängel oder unwesentliche Restarbeiten verzögern die Übergabe nicht. Unwesentlich sind Mängel oder Restarbeiten, wenn durch sie – und durch ihre Beseitigung oder Ausführung – die Nutzung des Mietgegenstandes nicht mehr als nur unerheblich beeinträchtigt wird.
- 2.5 Über den Abschluss von Mängelbeseitigungen nach Übergabe ist ein Protokoll anzufertigen.
- 2.6 Die Vermieterin wird der Mieterin die vollständige und geordnete Dokumentation mit dem Inhalt gemäß **Anlage 2.6** innerhalb von 6 Monaten nach Übergabe in elektronischer Form übermitteln.
- 2.7 Die Mieterin beabsichtigt, in Sinne des § 1.7 weitere Ausstattungen und Einrichtungen bereits vor Mietbeginn in den Mietgegenstand einzubringen, um die rechtzeitige funktionale Inbetriebnahme des Gebäudes insbesondere auf Grund der komplexen Leitstellenfunktionen sicherzustellen. Die Vermieterin wird der Mieterin daher in einzelnen Gebäudeteilen bereits vor dem frühesten und spätesten Übergabetermin, sofern der Bauablauf und die Sicherheit auf der Baustelle dies zulässt, den Zutritt auf der Grundlage eines mit der Mieterin abgestimmten Bauablaufsplans gewähren, um ihr im Rahmen des Bauablaufs Gelegenheit zu geben, ihre Ausstattungen und Einrichtungen einzubringen.
- 2.8 Im Falle eines zufälligen Unterganges des Mietgegenstandes ist die Vermieterin nicht zum Wiederaufbau des Mietgegenstandes verpflichtet.

§ 3

MIETDAUER

- 3.1 Das Mietverhältnis beginnt am Tag der Übergabe des Mietgegenstandes (Mietbeginn). Weigert sich die Mieterin, den Mietgegenstand zu übernehmen, obwohl sie dazu verpflichtet ist, gilt der Tag als Mietbeginn, an dem die Übergabe ohne die unberechtigte Weigerung hätte stattfinden können.
- 3.2 Der Mietvertrag wird für die Dauer von 30 Jahren fest geschlossen (Festlaufzeit). Die Parteien verpflichten sich, das genaue Datum des Mietbeginns sowie das Ende der Festlaufzeit im Übergabeprotokoll (§ 2.3) festzuhalten.
- 3.3 Während der Festlaufzeit ist die ordentliche Kündigung des Mietvertrages ausgeschlossen.
- 3.4 Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die Mieterin den Mietgegenstand mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit für Zwecke der Polizei Hamburg nutzen wollen wird. Die Parteien sind sich einig, dass sie mit angemessener Frist vor Ablauf der Mietvertragslaufzeit in Gespräche über die Fortsetzung bzw. Neubegründung des Mietverhältnisses eintreten werden.
- 3.5 Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund ergibt sich für beide Parteien aus den gesetzlichen Regelungen. Abweichend von § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB stellt die verspätete Übergabe des Mietgegenstands jedoch keinen wichtigen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung dar.

§ 4

NUTZUNGSZWECK

- 4.1 Die Mieterin ist berechtigt, das Grundstück sowie die Bauwerke für die gesamte Dauer des Mietvertrages für Zwecke der Polizei zu nutzen bzw. nutzen zu lassen („Mietzweck“).

- 4.2 Jede vom Mietzweck abweichende Nutzung des Mietgegenstandes darf nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Die Vermieterin darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine abweichende Nutzung zum Verlust von Beihilfen bei der Vermieterin, zu steuerlichen Nachteilen führen würde.
- 4.3 Die Vermieterin haftet nicht dafür, dass der Mietgegenstand für eine vom Mietzweck abweichende Nutzung geeignet ist oder dass eine abweichende Nutzung rechtlich zulässig ist.
- 4.4 Soweit die von der Vermieterin geschuldete Ausführung des Bauvorhabens und die Ausstattung des Mietgegenstandes betroffen sind, ist die Vermieterin für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen und die Erfüllung von behördlichen Auflagen zuständig.
- 4.5 Soweit die persönlichen oder betrieblichen Verhältnisse der Mieterin oder die Mietersausstattung betroffen sind, ist die Mieterin für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen und die Erfüllung von behördlichen Auflagen zuständig.
- 4.6 Die Mieterin ist verpflichtet, während der gesamten Dauer des Mietvertrages weder Spielhallen noch ähnliche Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) und/oder des § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, noch Verkaufsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, noch Videotheken selbst zu betreiben oder deren Betrieb durch Dritte zu dulden.

§ 5

MIETE

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

Miete 1	EUR 377.262,03
Miete 2	EUR 134.226,90
Vorauszahlung für die Betriebskosten inkl. Stromkosten	EUR 54.633,04
Vorauszahlung für die Heizkosten	EUR 3.155,14
<hr/>	
Insgesamt	EUR 569.277,11

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

5.3 Anlage 5.3 enthält eine Aufstellung der jeweiligen Miete 1 und Miete 2.

5.4 Die Miete 1 wurde vorläufig auf Basis der kalkulierten Kosten des Bauvorhabens und der Finanzierungskosten gemäß Anlage 5.4 sowie der in § 1.2 angegebenen Flächen berechnet.

5.4.1 Bei den Projektkosten gemäß Anlage 5.4 handelt es sich um einen garantierten Maximalpreis. Die Vermieterin wird sich bei der weiteren Planung und Ausführung des Mietgegenstandes um technisch-wirtschaftliche und umweltverträgliche Lösungsmöglichkeiten bemühen, die zu Kostensenkungen ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen. Die Vermieterin ist verpflichtet, nach Abschluss des Bauvorhabens eine Schlussabrechnung vorzulegen. An Kostensenkungen stehen der Mieterin nach Abzug der von der Vermieterin an einen Totalübernehmer zu zahlenden Totalübernehmerprämie in Höhe von EUR 3,89 Mio. folgende Prozentsätze zu:

Einsparungen von bis zu 7,82 Mio. EUR: 75 %

Einsparungen ab 7,82 Mio. EUR: 100 %

Mit Eintritt des Zeitpunkts, in dem 80 Prozent der auszuschreibenden Bauleistungen submittiert worden sind, erfolgt ein Vergleich der Preissteigerungsprognose im dem Mietangebot mit den (rückblickend) tatsächlich eingetretenen Preissteigerungen auf Basis des Baupreisindex des Statistischen Bundesamts.

Liegen letzere unterhalb der Prognose von 15 Prozent pro Jahr wird der Garantierte Maximalpreis und der Totalübernehmerzuschlag durch den Abschluss eines Nachtrags zum Mietvertrag entsprechend gesenkt. Eine Erhöhung des garantierten Maximalpreises und/oder des Totalübernehmerzuschlags ist demgegenüber ausgeschlossen. Im Zuge der Vereinbarung des vorstehenden Nachtrags zum Mietvertrag sind auch die Regelungen zur Verteilung etwaiger Kosteneinsparungen in der Form anzupassen, dass der Vermieterin aus der Kosteneinsparung 25 % zustehen, maximal jedoch 50 % des neu ermittelten Totalübernehmerzuschlages.

- 5.4.2 Die Vermieterin ist verpflichtet, die Miete 1 entsprechend des der Mieterin zustehenden Anteils an den Kostensenkungen und entsprechend der tatsächlichen Flächengrößen gemäß § 1.11.2 anzupassen.
- 5.4.3 Die Miete wird jeweils neu berechnet und im Wege eines Nachtrags zum Vertragsbestandteil gemacht:
- a) nach Fixierung der Finanzierungskosten
 - b) rückwirkend nach Abrechnung des garantierten Maximalpreises gemäß Anlage 5.4. und Feststellung der tatsächlichen Flächengrößen
 - c) nach Neukalkulation des Garantierten Maximalpreises und Totalübernehmerzuschlags gemäß § 5.4.1

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

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

- für Unterhaltungsleistungen gilt der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude auf der Basis 2015 = 100;
- für Verwaltungsleistungen gilt der Verbraucherpreisindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) für Deutschland auf der Basis 2015 = 100.

Die Parteien vereinbaren, jeweils nach Ablauf einer Mietzeit von 10 Jahren zu überprüfen, ob die für die bisherige Berechnung der Lebenszykluskosten gewählten Ansätze zur Kalkulation der Instandhaltungskosten angemessen sind. Weichen die tatsächlich notwendigen Instandhaltungskosten von den Annahmen ab, kann jede Partei eine Anpassung der Miete verlangen. Die Parteien werden in diesem Fall die Miete einvernehmlich rückwirkend auf den Beginn des Mietjahres anpassen, in dem das Anpassungsverlangen gestellt wurde, um insoweit eine Auskömmlichkeit und Angemessenheit der Miete über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages sicherzustellen.

5.5.2 Der jeweilige Bestandteil der Miete 2 ändert sich zum 1. Januar (**Anpassungstichtag**) eines jeden zweiten Jahres automatisch in demselben prozentualen Verhältnis, in dem sich der jeweils maßgebliche Index auf der Basis 2015 = 100 gegenüber dem Stand bei Mietbeginn oder – im Falle bereits erfolgter Mietanpassungen – dem Stand der letzten Mietanpassung verändert hat.

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

Soweit Maschinen und sonstige Vorrichtungen des Mietgegenstands zwingend als eigenständige Betriebsvorrichtungen i. S. d. § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG zu bewerten sein sollten, sind die Parteien sich darüber einig, dass die Miete hinsichtlich der Betriebsvorrichtungen der Umsatzsteuer unterliegt. Daher ist die vereinbarte Miete auf die Gebäudemiete, die Miete für Betriebsvorrichtungen sowie die hierauf entfallende Umsatzsteuer aufzuteilen.

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

§ 6

BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

- 6.1 Die Mieterin trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Anlage 6.1. Eine Aufstellung der Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag der vorgenannten Anlage 6.1 zu entnehmen. Die Vermieterin rechnet die dort genannten Positionen ab. Alle weiteren Betriebskosten werden von der Mieterin direkt getragen. Die Vermieterin behält sich vor, weitere Betriebskosten zu berechnen, sofern diese neu anfallen. Hierbei einigen sich die Parteien darauf, dass hier Kosten gemeint sind, die laut BGB umlagefähige Betriebskosten sind, jedoch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht bekannt waren.
- 6.2 Soweit nach Abschluss dieses Mietvertrags Gebühren, Abgaben oder sonst im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung stehende Kosten neu eingeführt werden, die laut BGB oder Betriebskostenverordnung umlagefähige Betriebskosten darstellen, ist die Vermieterin berechtigt, diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung auf die Mieterin umzulegen.
- 6.3 Die Vermieterin rechnet über die Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung verändern oder neu entstehen, rechnet die Vermieterin hierüber gleichfalls jährlich ab. Sie ist berechtigt, aus diesem Anlass die Vorauszahlungen unterjährig angemessen anzupassen. 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. Der Mieterin steht es frei einen Dritten mit diesen Sach- und Arbeitsleistungen zu beauftragen.

- 6.4 Mit Ablauf von 2 Monaten seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen, wenn die Vermieterin auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat.
- 6.5 Etwa sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Forderungen werden 2 Monate nach Zustellung der Abrechnung fällig.
- 6.6 Eine Anpassung der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung an geänderte Verhältnisse nimmt die Vermieterin entsprechend der jeweils vorhergehenden Abrechnung unter Berücksichtigung bereits feststehender Veränderungen der Nebenkosten nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB vor. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Falle ab dem Zugang der Anpassungsmitteilung folgenden Monat zu leisten.
- 6.7 Fallen Verpackungsmaterial oder andere, die Müllgefäße besonders anfüllendes Material in größerem Umfang an, so verpflichtet sich die Mieterin, auch die Kosten für zusätzliche Müllgefäße zu tragen, die die Vermieterin anfordern wird. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist die Mieterin verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen.
- 6.8 Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt. Für die Heizkostenabrechnung wird eine Zwischenablesung der Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung durchgeführt. Im Übrigen werden Zwischenabrechnungen durch Erfassung des Verbrauchs, soweit möglich, durchgeführt, andere Kosten werden zeitanteilig abgerechnet.

§ 7

ZAHLUNG

- 7.1 Die Mieterin hat die Miete und die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung jeweils monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats von einem deutschen Bankinstitut auf das nachfolgende Konto der Vermieterin unter Angabe der Vertragsnummer kostenfrei zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift des Betrages auf dem vorgenannten Konto der Vermieterin maßgeblich.



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

§ 8

AUFRECHNUNG/MINDERUNG/ZURÜCKBEHALTUNG

- 8.1 Die Mieterin kann gegen Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag nur mit unbestrittenen, von der Vermieterin anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.
- 8.2 Ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht kann die Mieterin nur ausüben, wenn sie ihre Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor Fälligkeit der entsprechenden Mietforderung schriftlich angezeigt hat.
- 8.3 Eine Minderung wegen äußerer Einwirkungen, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat (z. B. Lärm, Luftverschmutzung, Geruch), ist ausgeschlossen.

[Handwritten signature]

§ 9

UNTERHALTUNG

- 9.1 Die Vermieterin ist zu Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparatur sowie Betriebsleistungen (Unterhaltung) hinsichtlich der ihr in Anlage 9, Teile A zugeordneten Bereiche verpflichtet. Anlage 9, Teil A umfasst insbesondere die Verpflichtung der Vermieterin zur Unterhaltung von Dach und Fach.
- 9.2 Die Mieterin ist zur Unterhaltung in Bezug auf alle sonstigen in Anlage 9, Teil B aufgeführten Bereiche verpflichtet.
- 9.3 Der Umfang, die zeitlichen Abstände sowie die sonstige Art und Weise der Durchführung der Unterhaltung sind für die Vermieterin in Anlage 9, Teil C und für die Mieterin in Anlage 9, Teil D verbindlich definiert.
- 9.4 Die Mieterin kann nach Ablauf von 4 Jahren ab Mietbeginn durch einseitige schriftliche Erklärung bewirken, dass die Verpflichtung der Vermieterin zur Unterhaltung innerhalb des Mietgegenstandes soweit gemäß Anlage 9, Teil A deligierbar ganz oder teilweise auf die Mieterin mit Wirkung zum Ablauf des vierten Kalendermonats nach Zugang der Erklärung beim Vermieter übergeht. In diesem Fall erlischt die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung des gemäß Anlage 5.3 auf die Unterhaltung innerhalb des Mietgegenstandes bezogenen Anteils der Miete 2.
- 9.5 Wünscht die Mieterin einen ganzen oder teilweisen Übergang ihrer Verpflichtung zur Unterhaltung gemäß § 9.2 auf den Vermieter, wird sie dies der Vermieterin schriftlich mitteilen. Die Vermieterin ist verpflichtet, der Mieterin innerhalb einer angemessenen Frist nach Zugang der Mitteilung ein schriftliches Angebot mit einer prüfbaren Darstellung der Erhöhung der Miete 2 aufgrund der Übertragung der Verpflichtung auf die Vermieterin vorzulegen. Die Mieterin kann das Angebot der Vermieterin innerhalb von 2 Wochen nach Zugang schriftlich annehmen. In diesem Fall geht die Verpflichtung der Mieterin zur

Unterhaltung entsprechend der jeweiligen Vereinbarung der Parteien mit Wirkung zum Ablauf des vierten Kalendermonats nach Zugang der Annahmeerklärung beim Vermieter auf die Vermieterin über.

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

§ 10

SERVICE LEVEL VEREINBARUNG

- 10.1 Die von der Vermieterin in Erfüllung ihrer Pflichten nach § 9.1 erbrachten Leistungen werden einer Bewertung gemäß der in Anlage 10.1 festgelegten Regelung unterzogen. Ergibt sich im Rahmen dieser Bewertung eine negative Abweichung von den in Anlage 10.1 festgelegten Standards, ist die Mieterin berechtigt, die Miete 2 um einen Malus zu kürzen. Der Malus ist quartalsweise entsprechend den Vorgaben in Anlage 10.1 zu ermitteln und wird mit der auf den Bewertungszeitraum folgenden Mietzahlung fällig.
- 10.2 Die Mieterin hat neben dem Malus das Recht, weiterhin die ordnungsgemäße Erbringung der Leistung zu fordern. Minderungs- und Schadensersatzansprüche der Mieterin bleiben unberührt. Ein geltend gemachter Malus ist auf diese Ansprüche anzurechnen.
- 10.3 Der Malus ist ausgeschlossen, wenn die Vermieterin die Nichteinhaltung der Standards in Anlage 10.1 nicht zu vertreten hat.

§ 11

UNTERVERMIETUNG

- 11.1 Eine Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der zur Nutzung überlassenen Räume – ganz oder teilweise – setzt die schriftliche Zustimmung der Vermieterin voraus. Die Vermieterin darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Untervermietung zum Verlust von der Vermieterin gewährten Beihilfen führen würde.

- 11.2 Sofern die Vermieterin ihre Zustimmung zur Untervermietung verweigert, ist das Kündigungsrecht der Mieterin gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen.
- 11.3 Die Vermieterin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung zu einer Untervermietung/Gebrauchsüberlassung, die dem Mietzweck nach § 4.1 entspricht.
- 11.4 Entfällt.
- 11.5 Die Mieterin hat sicherzustellen, dass die Grundsteuer auf den Untermieter umgelegt wird.
- 11.6 Entfällt.
- 11.7 Die Mieterin wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die rechtzeitige Räumung durch Untermieter auf eigene Kosten durchsetzen und die Vermieterin von Ansprüchen der Untermieter freihalten. Bis zur freien Übergabe des Mietgegenstandes bleibt die Mieterin zur Zahlung der Miete verpflichtet.

§ 12

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- 12.1 Die Mieterin ist nicht berechtigt, bauliche Veränderungen durchzuführen, die in die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Objekts eingreifen. Sonstige bauliche Veränderungen hat die Mieterin der Vermieterin mindestens 2 Wochen vor Beginn der Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 12.2 Wünscht die Mieterin bauliche Veränderungen im Sinne des § 12.1 Satz 1 (Änderungswünsche), ist die Vermieterin verpflichtet, diese auszuführen es sei denn sie ist technisch oder organisatorisch nicht darauf eingerichtet. Die Vermieterin darf die Ausführung im Übrigen nur aus wichtigem Grund verweigern. Die Vermieterin ist berechtigt, die Ausführung davon abhängig zu machen, dass sich die Mieterin zur Übernahme von Rückbaukosten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands durch die Vermieterin bei Beendi-

gung des Mietverhältnisses verpflichtet. Die Vermieterin soll die Rückbaukosten bei Beendigung des Mietverhältnisses nach marktüblichen Konditionen kalkulieren.

- 12.3 Im Übrigen gelten die Vereinbarungen zu den Sonderwünschen (§ 1.9.2-1.9.9) entsprechend. Die Mieterin kann im Fall baulicher Veränderungen alternativ zur Kostentragungsregelung des § 1.9.8 verlangen, dass bei Planung und Ausführung entstehende Kosten durch eine entsprechende Anpassung der Miete über den Verlauf der Mietdauer nach § 3.2 erstattet werden.

§ 13

BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES

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

§ 14

AUFSTELLEN VON MASCHINEN, LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN

- 14.1 Vor dem Aufstellen von schwergewichtigen Einrichtungen (z. B. Geräte, Maschinen, Rollregale, ungewöhnlich schwere Laboreinrichtung etc.) in dem Mietgegenstand hat sich die Mieterin über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken bei der Vermieterin zu erkundigen und deren schriftliche Zustimmung einzuholen. Die Zustimmung gilt für die Einrichtungen als erteilt, die bei Beginn des Mietverhältnisses bereits aufgestellt waren.
- 14.2 Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet die Mieterin. Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin von etwa bestehenden Ansprüchen Dritter freizustellen. Ergeben sich durch die Einrichtungen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann die Vermieterin die erteilte Zustimmung widerrufen.

§ 15

HAFTUNG VERMIETER

15.1 Die Mieterin kann Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur geltend machen, wenn und soweit sie

15.1.1 auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder

15.1.2 auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch die Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder

15.1.3 auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen oder

15.1.4 auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstandes oder

15.1.5 auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen

beruhen.

15.2 Die Vermieterin haftet nicht für Störungen der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und/oder Fernwärme, soweit diese Störungen nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung durch die Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Die Mieterin ist verpflichtet, Schäden unverzüglich sowohl der Vermieterin als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen anzuzeigen.

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



§ 16

VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

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

§ 17

[ENTFÄLLT]

§ 18

[ENTFÄLLT]

§ 19

[ENTFÄLLT]

§ 20

BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

- 20.1 Die Mieterin ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand vollständig geräumt, gereinigt und mit den von der Vermieterin übernommenen und von ihr zusätzlich selbst beschafften Schlüsseln und Codekarten an die Vermieterin zurückzugeben.
- 20.2 Die Pflicht der Mieterin zur Übernahme von Rückbaukosten gemäß § 12.2 besteht nicht, soweit:
 - 20.2.1 die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses umbauen will und sie die nach § 12 durchgeführten baulichen Veränderungen im Rahmen des Umbaus ohnehin zurückbauen würde;

- 20.2.2 nach § 12 durchgeführte bauliche Veränderungen keine Wertminderung des Mietgegenstandes bedeuten und von der Vermieterin unmittelbar weiter verwendet werden können (z. B. im Rahmen einer Anschlussvermietung) oder
- 20.2.3 die Vermieterin auf die Übernahme von Rückbaukosten durch die Mieterin schriftlich verzichtet hat.
- 20.3 Wenn die gemäß § 20.2.2 im Mietgegenstand zu belassenden baulichen Veränderungen zu einer Wertsteigerung führen, werden sich die Parteien auf eine angemessene Entschädigung der Mieterin einigen.
- 20.4 Die Mieterin ist nicht verpflichtet, eine Schlussrenovierung durchzuführen.
- 20.5 Spätestens 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses erstellen die Parteien ein gemeinsames Protokoll, in dem die zu diesem Zeitpunkt ersichtlichen, bis zur Beendigung des Mietverhältnisses von der Mieterin nach diesem Mietvertrag durchzuführenden Maßnahmen spezifiziert werden und in dem Mieterin und Vermieterin den konkreten Termin für die Rückgabe des Mietgegenstandes festlegen.
- 20.6 Eine Rückgabe des Mietgegenstandes vor Beendigung des Mietverhältnisses bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin und befreit die Mieterin in keinem Fall von ihren nach diesem Mietvertrag bestehenden Pflichten.

§ 21

ÜBERTRAGUNG

§ 22

NACHHALTIGKEIT

- 22.1 Die Parteien sind sich ihrer Verantwortung für die künftigen Generationen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas bewusst. Sie

sind sich darüber einig, dass sie die Durchführung des Mietverhältnisses an möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Kriterien ausrichten wollen.

- 22.2 Es ist insbesondere gemeinsamer Wunsch der Parteien, bei der Bewirtschaftung des Objekts und der Nutzung des Mietgegenstandes mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen. Die Parteien wollen im Rahmen des technisch Möglichen und wirtschaftlich Zumutbaren konstruktiv zusammenarbeiten, um auch innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Bewirtschaftung und Nutzung gemeinsam zu beschreiten.

§ 23

SONSTIGE VEREINBARUNGEN

- 23.1 Die Parteien werden sich bemühen, etwaige Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag einvernehmlich zu lösen. Insbesondere in Fällen einer erheblichen Störung der Geschäftsgrundlage und/oder der Überschreibung der Preissteigerungsannahme von 15 % p.a., werden die Parteien sich über eine einvernehmliche Anpassung dieses Vertrages verständigen. Sofern eine einvernehmliche Lösung nicht erreicht wird, entscheidet auf Antrag einer oder beider Parteien ein Gremium, dessen Mitglieder von der Vermieterin, der Mieterin, der Finanzbehörde und der Senatskanzlei bestimmt werden. Die Entscheidung ist für die Parteien bindend.
- 23.2 Dieser Mietvertrag enthält alle Vereinbarungen und Abreden zwischen den Parteien, die nach dem Willen der Parteien Bestandteil des Mietverhältnisses sein sollen; Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vorsorglich wird vereinbart, dass in diesem Mietvertrag nicht festgehaltene Vereinbarungen und Abreden, die nach dem Willen der Parteien Bestandteil des Mietverhältnisses sein sollten, hiermit nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien ihre Gültigkeit verlieren.

- 23.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrags sowie alle einseitigen Willenserklärungen im Rahmen dieses Mietvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- 23.4 Die Paragraphen-Überschriften dienen lediglich der Orientierung und bleiben für die Auslegung dieses Mietvertrages außer Betracht.
- 23.5 Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126, 578 BGB bekannt.
- 23.5.1 Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem durch die Rechtsprechung konkretisierten gesetzlichen Schriftformerfordernis, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Mietvertrages, Genüge zu tun.
- 23.5.2 Dies gilt auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- 23.5.3 Die Parteien verpflichten sich, den Mietvertrag sowie etwaige Nachträge nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.
- 23.7 Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen des Mietvertrages. In diesem Fall ist die jeweilige Bestimmung von den Parteien durch eine andere angemessene Bestimmung zu ersetzen, die dem mit der ursprünglichen Vertragsbestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt. Im Übrigen gelten, soweit nichts anderes vereinbart, die gesetzlichen Bestimmungen.

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

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

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

23.8.3 Übergabeprotokolle gemäß § 2.3 und § 2.5.

23.8.4 die Anpassung der Miete gemäß § 5.4.

§ 24

HAMBURGISCHES TRANSPARENZGESETZ

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

24.2 Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Beide Parteien können binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn ihnen nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihnen nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für sie unzumutbar ist.



§ 25 SICHERHEITSÜBERPRÜFUNG

25.1 Die Vermieterin gewährleistet, dass die mit der Erfüllung der Vermieterpflichten betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder externen Erfüllungsgehilfen eine erfolgreiche Durchführung der Sicherheitsüberprüfung nach § 34 des Hamburgischen Sicherheitsüberprüfungs- und Geheimschutzgesetz aufweisen. Die Mieterin verfügt über das Recht, die Durchführung einer Wiederholungsüberprüfung nach § 17 Absatz 2 des Hamburgischen Sicherheitsüberprüfungs- und Geheimschutzgesetz zu fordern, wenn sicherheitserhebliche Erkenntnisse diese nahelegen. Ausnahmsweise kann auch ohne Abstimmung mit der Mieterin von der Erfordernis einer erfolgreichen Durchführung der Sicherheitsüberprüfung abgesehen werden, soweit dies im Einzelfall geboten ist. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Regelungen in § 13.2 verwiesen.

§ 26 GREMIENVORBEHALT

Entfällt

§ 27 ANLAGEN

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrags:

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

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

Hamburg, den 14.03.2023

Hamburg, den 08.03.2023

HGV Hamburger Gesellschaft für
Vermögens- und Beteiligungsmanage-
ment mbH vertreten durch

Behörde für Inneres und Sport
vertreten durch die Polizei Hamburg

[Redacted Signature]

Ott Jensen

[Redacted Signature]

Silvia Gronemeyer

Jörg Priebe