

Stand 21.10.2021



Mietvertrag

zwischen

**der Freien und Hansestadt Hamburg
Sondervermögen Schulimmobilien
Geschäftsbesorgung durch:
HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und
Beteiligungsmanagement mbH**

diese vertreten durch den

Landesbetrieb SBH I Schulbau Hamburg
An der Stadthausbrücke 1
20355 Hamburg

- nachfolgend „**Vermieter**“ genannt –

und

**der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)
Bezirksamt Wandsbek
vertreten durch die Sprinkenhof GmbH,
Immobilien-Service-Zentrum,
Burchardstraße 8, 20095 Hamburg
(siehe Anlage 6)**

- nachfolgend „**Mieter**“ genannt -

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

Präambel

Das Bezirksamt Wandsbek betreibt auf einer Teilfläche des Schulgrundstückes Jenfelder Str. 252 eine Freizeiteinrichtung (*Haus der Jugend*). Die Mietsache stand dem Bezirksamt bis 2018 unentgeltlich zur Verfügung. Das Bezirksamt Wandsbek und das Sondervermögen Schulimmobilien haben sich darauf geeinigt, eine mietvertragliche Regelung herbeizuführen, um den Betrieb der Immobilie sowie Investitionen für die Zukunft sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien folgenden Mietvertrag.

§ 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter in der Liegenschaft Jenfelder Straße 252, in 22045 Hamburg auf dem Flurstück 2679 Gemarkung Jenfeld, einen Teil des Erdgeschosses des Gebäudes 01 mit einer Gebäudefläche von ca. 572,42 m² sowie einen Teil der Grundstücksfläche mit einer Fläche von ca. 1.300,00 m² (im Folgenden auch: „Mietgegenstand“). Der Mietgegenstand ist in **Anlagenkonvolut 1 „Lageplan + Grundriss + Außenfläche“** beigefügten Planunterlagen farbig dargestellt und ggfls. näher beschrieben.
2. Dem Mieter werden alle auf dem Mietgegenstand vorhandenen Bestandteile und Gegenstände zur Nutzung überlassen, soweit sie nicht im Eigentum eines Dritten stehen.
3. Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand im gegenwärtigen Zustand.
4. Der Mieter übernimmt die Herrichtung des Mietgegenstandes für die Nutzung mit Informations- und Kommunikationstechnik auf eigene Kosten.

§ 2 Mietzweck

1. Der Mieter beabsichtigt den Mietgegenstand weiterhin als *Haus der Jugend* zu betreiben. Der Vermieter erklärt hierzu sein Einverständnis, übernimmt jedoch keine Gewähr, dass eine solche Nutzung des Mietgegenstandes möglich und behördlich genehmigungsfähig ist. Der Vermieter ist zur Klärung solcher Fragen weder befugt noch zuständig. Es steht auch im alleinigen Verantwortungsbereich des Mieters, dass sich der Mietgegenstand für den vorgesehenen Mietzweck wirtschaftlich eignet.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck zu nutzen.
3. Jede Änderung der Art der im Mietgegenstand betriebenen Unternehmung und jede Ausweitung des Nutzungszwecks bedarf der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Diese wird der Vermieter nur aus sachlichen Gründen verweigern.

§ 3 Behördliche Anordnungen und Auflagen

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

§ 4 Mietzeit und Kündigungsrechte

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2021** (rückwirkend) und endet am **30.04.2022**.
2. Aufgrund der gegebenen, spezifischen Umstände, dass die Mietsache bereits seit mehreren Jahren durch den Mieter genutzt wird, findet keine offizielle Übergabe statt.
3. Im Falle der völligen Zerstörung oder der Zerstörung des überwiegenden Teiles des Mietgegenstandes durch ein vom Vermieter nicht verschuldetes Ereignis (z. B. Feuer etc.), obliegt es der Entscheidung des Vermieters, ob er den Mietgegenstand wieder aufbaut oder nicht. Ein Wiederaufbau kann mieterseitig nicht gefordert werden. Verständigen sich die Vertragsparteien auf einen Wiederaufbau, so ruht das Mietverhältnis für den für den Aufbau benötigten Zeitraum. Andernfalls steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht gemäß §543 BGB Abs.2 zu. Das Sonderkündigungsrecht ist binnen einer Frist von acht Wochen nach Zugang der Entscheidung des Vermieters über den Wiederaufbau schriftlich auszuüben. Für den rechtzeitigen Eingang des Kündigungsschreibens ist der Zeitpunkt des Zugangs bei dem Vermieter ausschlaggebend. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen der fehlenden Nutzbarkeit bleiben unberührt.
4. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes vorbehaltlich der Regelung in § 4 Abs. 1 nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.
5. Dem Vermieter steht ein Sonderkündigungsrecht aus wichtigem Grund (§ 543 BGB) zu, falls
 - der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der vermieteten Räume fortsetzt, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt
6. Dem Vermieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu, wenn das Grundstück, Gebäude oder Teile desselben selber benötigt werden, insbesondere für
 - Eigennutzungen wegen vorrangiger Interessen oder unabweisbaren Gründen des öffentlichen Wohls,
 - die Realisierung von anderen als schulischen Nutzungen, z. B. auf der Grundlage eines Bebauungsplanes oder eines anderen öffentlich-rechtlichen Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahrens, oder wenn das Flurstück gemäß § 1 (1) oder Teile desselben übertragen / veräußert werden oder untergehen, oder wenn der Schulstandort aufgegeben wird. Das Sonderkündigungsrecht kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende ausgeübt werden.

§ 5 Miete und Nebenkosten

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

als Nettokaltmiete für die Mietfläche [6,00 €/m ²]	€ 3.434,52
als Vorauszahlung auf die Nebenkosten [1,28 €/m ²]	€ 732,15
Gesamtmiete monatlich	<u>€ 4.166,67</u>

auf das folgende Konto des Vermieters:

Sondervermögen Schulimmobilien
 IBAN: DE5420000000020101589
 BIC: MARKDEF1200
 Kontonummer: 20 10 15 89
 BLZ: 200 000 00
 Referenzzeichen: (wird gesondert mitgeteilt)

2. Neben der Nettokaltmiete trägt der Mieter auch die anfallenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten. Zu den Betriebs- und Nebenkosten zählen alle auf den Mietgegenstand, das Grundstück und Gesamtgebäude anfallenden Kosten, wie sie in der **Anlage 2 „Aufstellung und Regelungen zu den Betriebs- und Nebenkosten“** zu diesem Vertrag aufgeführt sind. Dort sind auch weitere Bestimmungen zu den Betriebs- und Nebenkosten zu diesem Mietvertrag enthalten.
3. Über die Vorauszahlungen wird einmal jährlich, in der Regel spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums abgerechnet. Dies stellt jedoch keine Ausschlussfrist für eventuelle Nachforderungen des Vermieters dar. Eine getrennte Abrechnung über die Vorauszahlungen ist nicht erforderlich.
4. Die Umlage der Betriebs- und sonstiger Nebenkosten erfolgt nach dem Verhältnis der jeweils tatsächlichen Mietflächen, soweit diese vom Mieter nicht unmittelbar beglichen (aufgrund eigener Versorgungsverträge) oder nach Verbrauch ermittelt werden.
5. Für die Reinigung des zur alleinigen Nutzung überlassenen Mietgegenstandes einschließlich der hierzu gehörenden Außenfläche hat der Mieter stets eigenständig Sorge zu tragen. Er ist verpflichtet, die Flächen in einem ordnungsgemäßen, gepflegten Zustand zu halten.
6. Die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle, einschließlich solcher Abfälle, die nicht der Hausmüllabfuhr unterliegen obliegt allein dem Mieter.

§ 6 Wertsicherungsklausel (entfällt)

§ 7 Mietsicherheit (entfällt)

§ 8 Haftung

1. Die Haftung auf Schadensersatz wegen anfänglicher Sachmängel nach § 536a BGB wird ausgeschlossen, es sei denn der Schaden beruht auf einer vorsätzlichen oder grob fahr-

lässigen Pflichtverletzung des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen. Das Recht des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.

2. Der Vermieter haftet nicht für Verschlechterung oder Untergang der von dem Mieter im Mietgegenstand eingebrachten eigenen oder fremden Sachen oder Waren, es sei denn, der Schaden ist von ihm vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden.
3. Der Vermieter haftet nicht für die Störungen der Wasser- Gas- oder Stromversorgung, der Wärmeversorgung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung soweit diese Störungen nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.
4. Bei Ausfall von Betriebs- und/oder Versorgungseinrichtungen stehen dem Mieter Ansprüche nur in Höhe der für diese Einrichtungen zu zahlenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten zu und zwar nur in einem dem Ausfall entsprechenden Verhältnis. Dies gilt nicht, wenn der Ausfall auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruht. Weitergehende Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen, es sei denn, der Ausfall führt insgesamt zu einer Aufhebung der Nutzbarkeit.
5. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung der Wärmeversorgung, Stromart und -spannung oder Veränderungen des Wasserdruckes entstehen.
6. Die vorstehenden Haftungsausschlüsse gelten nicht für Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit.

§ 9 Nutzung des Mietgegenstandes

1. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung des Mietgegenstandes und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen, Einrichtungen und Zubehörstücken, die er, seine Mitarbeiter, seine Untermieter, seine Gäste oder sonstige Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit dem Mietgegenstand in Berührung kommen.
2. Weitere Einzelheiten zum Umgang mit dem Mietgegenstand sowie der Mieter untereinander sind in der **Anlage 3 „Hausordnung“** geregelt. Der Mieter ist verpflichtet, die Hausordnung einzuhalten.

§ 10 Instandhaltung, bauliche Veränderungen und Sanierung

1. Der Mietgegenstand weist aktuell im Bereich der Fenster, Sanitärbereiche, Gitterroste, sowie Elektroanlagen und Notbeleuchtung einen Sanierungsbedarf auf. Eine Dokumentation des Zustands sowie eine Kostenschätzung für die Maßnahmen zur Beseitigung sind in **Anlage 4 „Klärung Sanierungsbedarf“** näher dargestellt und beschrieben. Die Sanierungsmaßnahmen werden durch den Vermieter ausgeführt und durch den Mieter bezuschusst. Siehe hierzu §17 Ziff. 2 des Vertrages.
2. Der Vermieter übernimmt die Unterhaltung des Mietgegenstandes unter Dach und Fach (äußere Unterhaltung) und trägt die hierfür entstehenden Kosten. "Dach" im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern

sowie Zu- und Abgängen des Daches. "Fach" im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragende Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken), die Fassade nebst Fassadenbekleidung, der Fenster, sämtlicher Außentüren, der Schornstein, etwaige Aufzüge (soweit für den Betrieb notwendig) und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser, Heizung) bis Wandaustritt, sowie die Heizungsanlage falls letzte mitvermietet sind.

3. Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb des Mietgegenstandes sind Sache des Mieters und von diesem auf seine Kosten vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der elektrischen Kraft- und Lichtanlagen, sanitären Einrichtungen, Durchlauferhitzer, Gasthermen sowie Küchengeräte, Armaturen, Schlösser, Fenster (innen), Sonnenschutzeinrichtungen (innen und außen), Zwischenwände, Klimageräte und lufttechnische Anlagen (soweit sie sich innerhalb des Mietgegenstandes befinden). „Instandhaltung“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mietgegenstand in vertragsgemäßem Zustand zu halten, Schaden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben. „Instandsetzung“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst die Reparatur solcher Schäden, die auf dem Mietgebrauch beruhen oder aus dem Risikobereich des Mieters stammen, sowie die Ersatzbeschaffung von mitvermieteten Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Bestandteilen des Mietgegenstandes. Der Mieter ist verpflichtet, im Rahmen seiner Verpflichtung nur solche Materialien einzusetzen, die den Sicherheitsvorschriften und Normen genügen und an Qualität und Güte der Erstausrüstung des Vermieters entsprechen. Von der Instandsetzungsverpflichtung des Mieters nicht umfasst ist die Ersatzbeschaffung für nicht mehr wirtschaftlich reparable Anlagen, Einrichtungen oder sonstige Bestandteile innerhalb des Mietgegenstandes, es sei denn, der Ersatzbeschaffungsbedarf wurde vom Mieter wegen Verletzung seiner Pflichten verschuldet. Soweit erforderliche Instandhaltungen oder Instandsetzungen noch Gegenstand von Mängelansprüchen des Vermieters sind, wird der Vermieter diese Mängelansprüche verfolgen. In diesem Rahmen entfällt die mietvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Instandhaltung und Instandsetzung der vorstehend beschriebenen Anlagen und Einrichtungen.
4. Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes sind vom Mieter in regelmäßigen Abständen durchzuführen.
5. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Einsparung von Energiekosten dienen, wenn sie für den Mieter nicht eine unbillige Härte darstellen.
6. Bei Arbeiten im Mietgegenstand stimmt sich der Vermieter mit dem Mieter, soweit möglich, ab. Unabhängig hiervon benachrichtigt der Vermieter den Mieter zwei Monate vor Beginn der Maßnahme schriftlich (per Telefax genügt) über deren Beginn und voraussichtliche Dauer, soweit unverzügliches Handeln nicht erforderlich ist. Der Mieter hat eventuelle Einwendungen hiergegen unverzüglich schriftlich (per Telefax genügt) vorzubringen.
7. Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten alle Maßnahmen zu ergreifen, die als (Vor-) Leistungen erforderlich sind (z.B. Freiräumen der Flächen, Entfernung von Einbauten

usw.), damit der Vermieter Arbeiten in dem Mietgegenstand ausführen kann, die im Zusammenhang mit Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietgegenstandes stehen, soweit dieses erforderlich und zumutbar ist. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht nach § 555e Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen.

8. Die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten begründen für den Mieter kein Mietminderungsrecht oder Schadenersatzansprüche. § 555a Abs. 3 BGB findet keine Anwendung, soweit der Mieter mitwirken muss.
9. Soweit der Mieter andere Arbeiten als die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten dulden muss, kann er den Mietzins mindern, soweit er eine konkrete Auswirkung zum Nachteil seiner Nutzungsrechte nachweisen kann. Darüber hinausgehende angemessene Aufwendungen des Mieters werden von dem Vermieter nur erstattet, wenn der Mieter diese im Vorfeld schriftlich (per Telefax genügt) angemeldet hat und durch den Vermieter binnen Wochenfrist keine zumutbare Alternative offeriert wurde. Aufwendungen, die kostenmäßig höher zu veranschlagen sind, als bei einer vorübergehenden Betriebseinstellung, sind in keinem Fall angemessen und daher nicht erstattungsfähig. Einen weitergehenden Schadenersatz kann der Mieter nicht verlangen sowie auch kein Zurückhaltungsrecht ausüben.
10. Will der Mieter Um-, An- und Einbauten oder Installationen für seine Zwecke vornehmen, so bedarf er hierzu der schriftlichen Einwilligung des Vermieters, die nur aus sachlichem Grund versagt werden darf. Ein sachlicher Grund ist insbesondere gegeben, wenn die vom Mieter beabsichtigten baulichen Veränderungen (einschließlich der Bauarbeiten selbst) mit der Nutzung des Mietgegenstandes oder des Gebäudes durch andere Nutzer unvereinbar sind oder diese Nutzungen mehr als nur unerheblich beeinträchtigen. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwa notwendige Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Die Arbeiten sind sach- und fachgerecht auszuführen. Soweit technische Anlagen einer Abnahme und/oder regelmäßigen Überprüfung (z. B. durch den TÜV) unterliegen, sind Abnahme und Prüfung vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen und deren Durchführung sowie Ergebnisse dem Vermieter nachzuweisen.

§ 11 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter und seinen Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Öffnungs- bzw. Betriebszeiten der Einrichtung gestattet. Bei Gefahr im Verzug ist dem Vermieter und seinen Beauftragten der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Nach Kündigung des Mietverhältnisses gestattet der Mieter die Besichtigung nach vorheriger Terminabsprache.

§ 12 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht und Minderung

1. Gegen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen.

2. Gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.
3. Die Geltendmachung eines Mietminderungsrechts mittels Abzugs von der vertraglich geschuldeten Miete ist dem Mieter nicht gestattet; es sei denn der zur Minderung berechtigte Anspruch ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Der Mieter wird insoweit auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen.

§ 13 Untervermietung, Übertragung

1. Der Mieter darf seine Mieterstellung – die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – auf ein mit der FHH verbundenes Unternehmen übertragen.
2. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der vermieteten Räume - ganz oder teilweise – an nicht mit der FHH verbundene Unternehmen, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eine solche Zustimmung darf vom Vermieter nur aus sachlichem Grund verweigert werden. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.

Der Vermieter genehmigt bereits jetzt schon die Untervermietung an Teilen der Räumlichkeiten an den Träger Kirchenkreis Hamburg-Ost für ein Angebot der Offenen Kinder- und Jugendarbeit im Objekt.

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

§ 14 Verkehrssicherung, Wegereinigung, Streupflicht

1. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Mietgegenstandes (Gebäude und Außenfläche gem. §1, Nr. 1). Der Mieter verpflichtet sich für die erforderliche regelmäßige Reinigung der Flächen Sorge zu tragen und alles zu unterlassen, was

geeignet ist, die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen. Der Mieter ist verpflichtet die Außenflächen zu reinigen und dort gemäß den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Stadt Schnee, Eis oder sonstige Glatte zu beseitigen. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen.

2. Dem Mieter obliegt auch hinsichtlich der um den Mietgegenstand liegenden Flächen eine Sorgfaltspflicht. Die Durchführung der Reinigungspflicht bezüglich Schnee, Eis, Glätte, Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen der Wege im Außenbereich zur Erreichbarkeit der unter § 1 vereinbarten Mietfläche wird vom Vermieter oder dessen Beauftragten organisiert; die anfallenden Kosten werden im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung durch den Vermieter gegenüber dem Mieter abgerechnet.
3. Die Parteien stellen den jeweils anderen Vertragspartner von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus einer Verletzung der vorstehenden Verpflichtungen ergeben können. Das gilt auch, falls der Mieter einen Dritten mit der Durchführung der vorstehenden Arbeiten beauftragt hat. Der Mieter hat dann den beauftragten Dritten entsprechend zu verpflichten und die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten regelmäßig zu überwachen.

§ 15 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

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

5. Bei vorzeitigem Auszug des Mieters hat der Vermieter das Recht, auch sonstige Instandsetzungs- und Umbauarbeiten im Mietgegenstand vornehmen zu lassen, ohne dass dem Mieter hieraus Ansprüche auf Gutschrift der Miete o. ä. zustehen.

§ 16 Versicherungen (entfällt)

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzung dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt ebenfalls für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
2. Die Kosten der Sanierungsmaßnahme nach § 10 Ziff. 1, welche aus der Anlage 4 hervorgeht wird mieterseitig mit maximal 117.600,00 € (brutto) bezuschusst. Der Zuschuss ist 14 Tage nach Fertigstellung sowie entsprechenden Kostennachweis durch den Vermieter mieterseitig zu entrichten.
3. Ist oder wird eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam, nichtig oder undurchführbar, so berührt dies die Wirksamkeit des Mietvertrages im Übrigen nicht. Die Parteien werden die Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung ersetzen, die in ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der Bestimmung und dem Zweck des Mietvertrages entspricht und die Interessenlagen beider Parteien berücksichtigt. Entsprechendes gilt, wenn der Mietvertrag eine Regelungslücke enthält.
4. Den Parteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 578 i.V.m. §§ 550 Abs. 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei eine Handlung vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt auch für alle Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

Anlagen zum Mietvertrag:

Anlagenkonvolut 1 Lageplan + Grundriss + Außenfläche

Anlage 2: Aufstellung und Regelungen zu den Betriebs- und Nebenkosten

Anlage 3: Hausordnung

Anlage 4: Klärung Sanierungsbedarf

Anlage 5: LIG Vollmacht

(Unterschriften folgen auf der letzten Seite)

Hamburg, den

**Für die Freie und Hansestadt Hamburg
Sondervermögen Schulimmobilien**

vertreten durch den

SBH Schulbau Hamburg

.....
Name der verpflichtungsermächtigten
Person in Druckbuchstaben:

.....
Name der verpflichtungsermächtigten
Person in Druckbuchstaben:

Hamburg, den

**Für die Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek**

vertreten durch die **Sprinkenhof GmbH**

.....
Name der verpflichtungsermächtigten
Person in Druckbuchstaben:

.....
Name der verpflichtungsermächtigten
Person in Druckbuchstaben: