



## Mietvertrag

zwischen

**der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Sondervermögen Schulimmobilien**

Geschäftsbesorgung durch die 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,  
Bezirksamt Wandsbek**

Schlossstraße 60, 22041 Hamburg

- nachfolgend „**Mieter**“ genannt –

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

### § 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter in der Liegenschaft „Gropiusring 43 in 22309 Hamburg (Gemarkung Steilshoop, Flurstück 1539) folgenden Mietgegenstand:

Sportraum im Sporthallenkomplex der Schule am See (Gebäude 03) mit einer Mietfläche von **ca. 99 m<sup>2</sup>** (im Folgenden auch: „Mietgegenstand“). Der Mietgegenstand ist in der Anlage **1 „Lageplan + Grundriss“** farbig dargestellt und ggfls. näher beschrieben. Klarstellungshalber wird darauf hingewiesen, dass etwaig in den Anlagen dargestellte Einrichtungsgegenstände nicht Bestandteil des Mietgegenstandes sind, soweit sich aus dem Textteil des Mietvertrages nichts ausdrücklich Gegenteiliges ergibt.

2. Dem Mieter werden alle auf dem Mietgegenstand vorhandenen Bestandteile und Gegenstände zur Nutzung überlassen, soweit sie nicht im Eigentum eines Dritten stehen.

Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand im gegenwärtigen Zustand.

3. Bei den in diesem Vertrag enthaltenen Flächenangaben handelt es sich um Ca.-Maße, die nur der Beschreibung des Mietgegenstandes dienen und keine verbindliche Beschaffensvereinbarung darstellen. Verbindlichkeit haben die Flächenangaben ausnahmsweise in dem Fall, in dem die Parteien ausdrücklich eine Quadratmetermiete vereinbaren (§ 3). Sofern die Parteien keine abweichende Vereinbarung treffen, erfolgt die Flächenermittlung nach Maßgabe der Netto-Raumfläche (NRF) auf der Grundlage der DIN 277 Teil 1.
4. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Mietgegenstand mit Anlagen und Einrichtungen der Informations- und Kommunikationstechnik auszustatten oder die hierfür erforderlichen Vorrichtungen zu schaffen. Der Mieter übernimmt die Herrichtung des Mietgegenstandes für die Nutzung mit Informations- und Kommunikationstechnik auf eigene Kosten und eigenes Risiko.
5. Bei der Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter soll ein Übergabeprotokoll erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet werden. Auf Verlangen einer der Parteien werden die Parteien dieses Übergabeprotokoll zum Gegenstand eines dem gesetzlichen Schriftformerfordernis der §§ 578, 550, 126 BGB entsprechenden Nachtrags zum Mietvertrag machen.

## **§ 2 Mietzweck, behördliche Genehmigungen, Anordnungen und Auflagen**

1. Der Mietgegenstand wird zur Nutzung als Sportraum durch Sportvereine vermietet.
2. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass etwa notwendige behördliche Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden oder dass erteilte Genehmigungen fortbestehen. Dies gilt nicht für den Fall, dass die Genehmigung aus Gründen der baulichen Beschaffenheit oder der Lage des Mietgegenstandes verweigert oder entzogen wird. Behördliche Anordnungen und Auflagen, die auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietgegenstandes beruhen, sind vom Vermieter zu erfüllen, es sei denn die Parteien haben ausdrücklich unter § 18 vereinbart, dass der Mieter für die Erfüllung bestimmter behördlicher Anordnungen oder Auflagen verantwortlich ist.
3. Soweit behördliche Auflagen oder die Einholung/Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen ihre Ursache in den persönlichen oder betrieblichen Verhältnissen des Mieters oder in den besonderen Verhältnissen seines Betriebes haben, hat allein der Mieter die damit verbundenen Maßnahmen auf eigene Kosten auszuführen. Dies gilt auch dann, wenn die behördliche Anordnung gegen den Vermieter gerichtet ist.
4. 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.
5. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck zu nutzen.
6. Jede Änderung und jede Ausweitung des Mietzwecks bedarf der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Diese wird der Vermieter nur aus sachlichen Gründen verweigern.

### § 3 Mietzeit und Kündigungsrechte

1. Das Mietverhältnis beginnt zum **01.11.2024** und wird bis zum **31.10.2043** fest abgeschlossen.
2. Der Vermieter räumt dem Mieter **eine Option auf Verlängerung der Festmietzeit für fünf Jahre** zu den Bedingungen dieses Vertrages ein. Falls der Mieter von dem Optionsrecht Gebrauch machen will, hat er dies dem Vermieter 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich anzuzeigen.

Bei nicht rechtzeitiger Anzeige erlischt das Optionsrecht. Für die Rechtzeitigkeit der Ankündigung kommt es nicht auf den Tag der Absendung, sondern auf den Tag des Zuganges des Ankündigungsschreibens bei dem Vermieter an.

3. Nach Ablauf der Festlaufzeit geht das Mietverhältnis in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit über und kann von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende gekündigt werden; es sei denn, dass eine der Vertragsparteien mit einer Frist von **12 Monaten** ankündigt, dass das Mietverhältnis nicht verlängert werden soll.
4. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.
5. Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, finden die für gewerbliche Mietverhältnisse geltenden gesetzlichen Vorschriften über außerordentliche Kündigungen Anwendung.
6. Dem Vermieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu,
  - wenn er selbst den Mietgegenstand oder Teile desselben für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben, insbesondere zu schulischen Zwecken aufgrund vernünftiger nachvollziehbarer Gründe nutzen will, oder
  - wenn er in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
  - wenn der Schulstandort aufgegeben und auf diesem Gelände keine Schule mehr betrieben wird.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aufgrund dieses Sonderkündigungsrechts mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende schriftlich kündigen.

### § 4 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	217,80 €
als Vorauszahlung auf die Nebenkosten	€
als Nebenkostenpauschale auf die übrigen Nebenkosten	€
Gesamtmiete	<u>€</u>

auf das folgende Konto des Vermieters:

Sondervermögen Schulimmobilien

IBAN: DE54200000000020101589

BIC: MARKDEF1200

Kontonummer: 20 10 15 89

BLZ: 200 000 00

**Referenzzeichen:** (wird nachgereicht)

2. Neben der Nettokaltmiete trägt der Mieter (anteilig) auch die anfallenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten. Zu den Betriebs- und Nebenkosten zählen zunächst alle Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung in seiner jeweils gültigen Fassung (die aktuelle Fassung ist als **Anlage 2** dem Vertrag beigelegt).

Daneben trägt der Mieter auch:

- die Kosten der Reinigung des Mietobjekts, soweit diese nicht unmittelbar durch den Mieter zu veranlassen ist,
- die Kosten für Reinigung der nicht öffentlichen Straße, Wege und Parkplätze,
- die Kosten für Glas- und Fassadenreinigung einschließlich der Entfernung von Graffiti,
- die Kosten für den Empfang (Portier) des Pförtnerdienstes im Eingangsbereich,
- die Kosten der Bewachung und Sicherheit des Gebäudes sowie die Kosten des Betriebs und der Wartung der Alarmanlage und Videoüberwachung,
- die Kosten für Betrieb und Wartung von Müllschluckern, Müllabsaugungsanlagen, Müllkompaktoren,
- die Kosten für Betrieb und Wartung der Brandbekämpfungsanlagen und Brandschutzeinrichtungen, insbesondere der Rauchgasklappen, Sprinkleranlagen, Sprühwasserlöschanlagen, Brandmeldeanlagen, der Brandmelder, RWA-Anlagen, der Feuerlöscheinrichtungen einschließlich der Prüfung und Wartung der Feuerlöscher, der Blitzschutzanlagen und -einrichtungen, etc., Lüftungsanlagen, CO<sub>2</sub>-Meßanlagen und Klimaanlage,
- die Kosten des Betriebs und der Wartung der Hauselektrik und Telekommunikation (z.B. für Schutzerdung, Fehlerstromschutzschalter, Potentialausgleich, Sicherheitsbeleuchtung), der Transformatoren, Notfallaggregate, Lautsprechanlagen sowie die Kosten des E-Checks.

Es wird klargestellt, dass die Kosten des Betriebs und der Wartung für technische Anlagen und technische Einrichtungen jeweils insbesondere auch die Kosten für die Bedienung, Überwachung, Pflege, Prüfung, Inspektionen sowie für Verschleißteile und gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen umfassen.

3. Im Rahmen der Nebenkostenumlage beteiligt sich der Mieter an den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen technischen Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Anlagen, die in Ziffer 2 benannt sind, innerhalb des in Ziffer 11 bezeichneten Abrechnungszeitraumes von einem Jahr nur bis zu einer Höhe von 5 % seiner Nettajahreskaltmiete zuzüglich Umsatzsteuer. Ausgenommen sind jedoch die Kosten für entsprechende Maßnahmen an Dach und Fach, die nicht Gegenstand der

Nebenkostenabrechnung sind und nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Instandsetzungskosten werden auch dann nicht abgerechnet, wenn der Vermieter wegen der zugrundeliegenden Maßnahmen Gewährleistungsansprüche oder Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten durchsetzen kann. Von der Deckelung umfasst sind auch die Kosten des Hauswerts, soweit diese für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung anfallen.

4. Der Mieter leistet auf die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten monatliche Vorauszahlungen, sofern und soweit dieses in Ziffer 1 vorgesehen ist.
5. Eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen nimmt der Vermieter unter Berücksichtigung der jeweiligen Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB in Textform vor. Die geänderte Vorauszahlung ist ab dem auf den Zugang der Anpassungsmitteilung folgenden Monat zu leisten, sofern die Anpassungsmitteilung dem Mieter bis zum 15. des Monats zugeht; anderenfalls ist die angepasste Vorauszahlung mit Wirkung ab dem übernächsten Monat nach dem Zugang der Anpassungsmitteilung bei dem Mieter zu leisten.
6. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.
7. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt unter Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab. Soweit für die Heizkosten anteilig nach Verbrauch und nach Mietfläche zu schlüsseln ist, soll dieses im Verhältnis 70% (Verbrauch) zu 30% (Mietfläche) erfolgen. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.
8. Nicht verbrauchsabhängige Betriebskosten sind von dem Mieter flächenanteilig zu tragen. Welche Betriebskosten nach Verbrauch umgelegt werden, entscheidet, soweit nicht gesetzliche Regelungen bestehen, der Vermieter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.
9. Der Vermieter ist unbeschadet der vorstehenden Regelung berechtigt, vom Mieter - soweit technisch möglich - die direkte Abrechnung einzelner Betriebskostenpositionen, wie z. B. Stromverbrauch, mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu verlangen bzw. die Kosten entsprechend der individuellen Inanspruchnahme der Leistungen durch die Mieter des Mietgrundstücks zu verteilen. Der Mieter ist verpflichtet, Verbrauchszähler und sonstige Messeinrichtungen stets zugänglich zu halten und deren Einbau auf Kosten des Mieters zu dulden.
10. Soweit nicht nach den zwingenden, gesetzlichen Bestimmungen eine bestimmte Abrechnungseinheit vorgeschrieben ist, legt der Vermieter für die Betriebskostenarten einen jeweils geeigneten, angemessenen, der Billigkeit entsprechenden Umlegungsmaßstab fest (in der Regel anteilig nach Mietfläche).
11. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Über die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen hat der Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen.

Dies ist keine Ausschlussfrist. Der Mieter kann nach Zugang der Nebenkostenabrechnung binnen eines Monats Einsicht in die Unterlagen nehmen. Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter binnen zwei Monaten nach Zugang der Abrechnung schriftlich erheben. Bei Fristüberschreitung gilt die Abrechnung als anerkannt, wenn der Vermieter den Mieter bereits mit der Übersendung der Abrechnung darauf hinweist, wie lange die Frist läuft und welche Rechtsfolgen ein fehlender Widerspruch gegen die Abrechnung hat.

12. Bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet.

13. Der Mieter leistet auf die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten monatliche Pauschalen, sofern und soweit dieses in Ziffer 1 vorgesehen ist.

Eine Änderung der Nebenkostenpauschale findet analog zur Änderung der Nettokaltmiete statt. Die Regelungen des § 5 dieses Vertrages gelten für die Anpassung der Nebenkostenpauschale entsprechend.

14. Soweit Versicherungen infolge der Benutzungsart der Räume durch den Mieter Zuschläge zum Versicherungsbeitrag erheben, sind diese Zuschläge dem Vermieter zu vergüten. Der Mieter hat jede veränderte Einrichtung oder Benutzung der Räume, durch die eine Änderung der Gefahreinschätzung begründet wird, unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

### **§ 5 Änderung der Nettokaltmiete [Festlaufzeit mehr als 10 Jahre]**

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) gegenüber dem Indexstand in dem Monat bei Mietbeginn oder bei der letzten Mietanpassung aufgrund dieser Anpassungsklausel um mehr als 5 Prozent nach oben oder nach unten, ändert sich automatisch die Nettokaltmiete nach § 5 Ziffer 1 im gleichen prozentualen Verhältnis der Indexänderung. Die Mietänderung tritt mit Wirkung ab dem Monat ein, der auf den Monat folgt, für den die relevante Änderung des VPI festgestellt wird, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsänderung bedarf. Der prozentuale Umfang der Mietanpassung ist nach der Formel:

$$[(\text{neuer Indexstand} \div \text{alter Indexstand}) \times 100] - 100 = \text{Prozentsatz der Mieterhöhung}$$
 zu ermitteln.

2. An die Stelle des bezeichneten VPI tritt der entsprechende Nachfolgeindex, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte. Sofern kein direkter Nachfolgeindex vom Statistischen Bundesamt benannt wird, tritt der Index, der der mit dem vereinbarten Index beabsichtigten Wertsicherung am besten entspricht, an die Stelle des vereinbarten Indexes.

3. Sollte die vorstehende Wertsicherungsklausel – gleich aus welchem Grund – unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so sind die Parteien verpflichtet, unverzüglich in einem schriftformgerechten Nachtrag zum Mietvertrag eine Regelung zu treffen, die wirtschaftlich dem entspricht oder wenigstens wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was sie mit dieser Wertsicherungsklausel gewollt haben.

## **§ 6 Mietsicherheit (entfällt)**

## **§ 7 Haftung des Vermieters**

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel wird ausgeschlossen.
2. Verschuldensabhängig haftet der Vermieter für eine Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten, durch die der Vertragszweck gefährdet ist, auch für einfache Fahrlässigkeit. Gleiches gilt
  - bei einer zu einer Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen; oder
  - wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietgegenstandes zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat; oder
  - wenn für einen von dem Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen fahrlässig verursachten Schaden Deckung durch eine Versicherung des Vermieters besteht oder – bei Nichtbestehen einer solchen Versicherung – das Risiko eines solchen fahrlässig verursachten Schadenseintritts durch die von dem Vermieter eines gleichartigen Objektes üblicherweise abgeschlossenen Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung typischerweise mit abgedeckt ist.

Darüber hinaus haftet der Vermieter bei Verletzung nicht wesentlicher Vertragspflichten nur für eigenen Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit seiner Erfüllungsgehilfen.

3. Der Vermieter haftete insbesondere nicht
  - für Verschlechterung oder Untergang der von dem Mieter im Mietgegenstand eingebrachten eigenen oder fremden Sachen oder Waren,
  - für die Störungen der Wasser- Gas- oder Stromversorgung, der Wärmeversorgung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung, und der Schließenanlagen,es sei denn der Schaden oder die Störung ist von dem Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden. Für einfache Fahrlässigkeit haftet der Vermieter auch in diesen Fällen nach Maßgabe der in Ziffer 2 genannten Voraussetzungen.
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. Weitergehende Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen, es sei denn, der Ausfall führt insgesamt zu einer Aufhebung der Nutzbarkeit.
5. Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung der Wärmeversorgung, Stromart und -spannung oder Veränderungen des Wasserdruckes entstehen.

## § 8 Haftung des Mieters und 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. 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.
3. Die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle, einschließlich solcher Abfälle, die nicht der Hausmüllabfuhr unterliegen obliegt allein dem Mieter.
4. Abfall und Unrat dürfen nicht in den Räumen angesammelt werden, sondern sind unverzüglich zu beseitigen. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechen zu benutzen.
5. Der Mieter wird dafür Sorge tragen, dass die zulässige Belastung der Stockwerksdecken, über die sich der Mieter vor Aufstellung schwerer Einrichtungsgegenstände informieren wird, nicht überschritten wird. Die vorhandenen Leitungsnetze für Gas, Elektrizität und Wasser dürfen nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, als die vorgesehene Belastung, über die sich der Mieter vorher zu informieren hat, nicht überschritten wird.
6. Der Mieter wird die Lärmschutz- und Umweltschutzvorschriften sorgfältig einhalten. Eine Belästigung der übrigen Nutzer der Liegenschaft durch Geräusche, Erschütterungen, Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß und dergleichen, die das gewöhnliche Maß, das mit der vertragsgemäßen Nutzung des Mietgegenstandes einhergeht, überschreitet, darf durch die Benutzung des Mietgegenstandes nicht eintreten.
7. Schlüssel, Codekarten oder Transponder darf der Mieter fremden Personen nicht dauerhaft überlassen. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, Schlüssel, Codekarten oder Transponder nachmachen zu lassen.
8. Der Mieter hat den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln und ihn frei von Ungeziefer zu halten. Der Mieter hat für eine ausreichende Belüftung und Beheizung des Mietgegenstandes Sorge zu tragen. Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass außerhalb der Dienst- und Arbeitszeit die Fenster des Mietgegenstandes geschlossen und die Heizung so eingestellt ist, das Frostschäden vermieden werden.
9. Die Haltung von Tieren ist nur mit der vorherigen Zustimmung des Vermieters zulässig, die jederzeit widerrufen werden kann.
10. 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.

## § 9 Erhaltung des Mietgegenstandes

1. Der Vermieter ist zur Erhaltung des Mietgegenstandes in Bezug auf Dach und Fach (äußere Erhaltung) verpflichtet 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, Außenmauerwerk, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken), die Fassade nebst Fassadenbekleidung, der Schornstein sowie alle innerhalb des Mauerwerkes verlegten technischen Einrichtungen bis zum Austritt in den Mietgegenstand. Nicht zu dem Bereich „Fach“ gehören dagegen die in der Außenfassade befindlichen Fenster oder Glaselemente sowie Türen und Türanlagen, die den Mietgegenstand umschließen

2. Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb des Mietgegenstandes sind Verpflichtung des Mieters und von diesem auf seine Kosten vorzunehmen, soweit diese Maßnahmen infolge des Mietgebrauchs durch den Mieter erforderlich werden oder seiner Risikosphäre zuzuordnen sind. Dazu gehören insbesondere Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der elektrischen Kraft- und Lichtanlagen, sanitären Einrichtungen, Durchlauf-erhitzer, Gasthermen sowie Küchengeräte, Armaturen, Schlösser, Fenster (innen), Sonnenschutzanlagen (innen), Zwischenwände, Klimageräte, lufttechnische Anlagen und Heizungsthermostaten (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, Schäden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben. „Instandsetzung“ im Sinne dieses Mietvertrages umfasst die Reparatur von Schäden und die Erneuerung defekter Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Bestandteilen des Mietgegenstandes.

Zur Klarstellung: Der Mieter ist dann nicht zur Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet, wenn diese Maßnahmen aufgrund von Mängeln oder Schäden notwendig werden, die bereits bei Mietbeginn vorhanden waren, die nicht durch den Mietgebrauch veranlasst sind oder die durch Dritte verursacht wurden, für deren Verhalten der Mieter nicht einzustehen hat. Der Mieter ist des Weiteren nicht zur Instandhaltung oder Instandsetzung verpflichtet, sofern und soweit der Vermieter Gewährleistungsansprüche oder sonstige Ansprüche gegenüber Dritten auf Mangelbeseitigung oder entsprechenden Schadensersatz oder Kostenerstattung hat.

3. Hinsichtlich der Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes gilt folgendes:  
Sofern der Mietgegenstand in renoviertem Zustand übergeben wurde, sind vom Mieter die aus dem Gebrauch des Mietgegenstandes resultierenden laufenden Schönheitsreparaturen – soweit erforderlich – durchzuführen oder durchführen zu lassen.  
Sofern der Mietgegenstand in nicht renoviertem Zustand übergeben wurde, sind weder der Vermieter noch der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Der Vermieter bleibt jedoch zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, wenn:
  - der Bedarf zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht auf den vertragsgerechten Mietgebrauch des Mieters zurückzuführen ist oder
  - der Bedarf zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch Dritte verursacht worden ist, für deren Verhalten der Mieter nicht einzustehen hat und
  - der Mieter den Bedarf zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht durch über den üblichen Mietgebrauch hinausgehendes Verhalten verursacht hat.

Dem Mieter steht es frei, innerhalb des Mietgegenstandes Schönheitsreparaturen – auf seine Kosten – auszuführen.

4. Außerhalb des Mietgegenstandes, d.h. auf den Gemeinschaftsflächen und in den gemeinschaftlich genutzten Räumen führt der Vermieter die Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Schönheitsreparaturen durch. Die hierdurch entstehenden Kosten (mit Ausnahme für Maßnahmen an Dach und Fach) legt er entsprechend den Regelungen in § 4 Ziffer 3 auf den Mieter um; die hieraus resultierende Kostenbeteiligung des Mieters unterfällt der Kostenbeschränkung des § 4 Ziffer 3 (5 % der jährlichen Nettokaltmiete innerhalb eines Abrechnungsjahres).

### **§ 10 Bauliche Veränderungen**

1. 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.
2. Bei Arbeiten im Mietgegenstand stimmt sich der Vermieter mit dem Mieter, soweit möglich, ab. Er wird dem Mieter mindestens zwei Wochen vor Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme deren Beginn und voraussichtliche Dauer mitteilen, soweit ein Handeln vor Ablauf von zwei Wochen nicht erforderlich ist. Im Falle der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter den Mieter zwei Monate vor Beginn der Maßnahme in Textform über deren Beginn und voraussichtliche Dauer. Der Mieter hat eventuelle Einwendungen hiergegen unverzüglich in Textform (per Mail oder Telefax genügt) vorzubringen.
3. 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.
4. Das Kündigungsrecht nach § 555e Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen.
5. Angemessene Aufwendungen, die der Mieter wegen der Durchführung von Ausbesserungen oder baulichen Veränderungen des Vermieters machen muss, werden von dem Vermieter nur ersetzt, wenn der Mieter deren Anfall und voraussichtlichen Umfang – ggf. durch Vorlage eines Kostenvoranschlages - dem Vermieter vor Beginn der Maßnahme schriftlich, mindestens jedoch per E-Mail oder Telefax, angekündigt und der Vermieter ihm nicht binnen Wochenfrist mitgeteilt hat, die zugrunde liegenden Maßnahmen in eigener Regie und auf eigene Kosten auszuführen oder ausführen zu lassen. Bei Aufwendungen, die kostenmäßig höher zu veranschlagen sind, als die Summe nutzloser Aufwendungen, die dem Mieter durch eine vorübergehende Betriebseinstellung entstehen, sind nicht angemessen und daher nicht in voller Höhe erstattungsfähig. In diesem Fall ist der Vermieter nur zum Ersatz des Betrages der nutzlosen Aufwendungen verpflichtet, die bei einer

vorübergehenden Betriebsunterbrechung entstehen oder entstehen würden. Einen weitergehenden Schadenersatz kann der Mieter nicht verlangen.

6. 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.
7. Der Vermieter kann seine Zustimmung u.a. von der Stellung einer weiteren Sicherheit zur Absicherung der Rückbauverpflichtung nach § 15 Ziffer 3 abhängig machen.

### **§ 11 Betreten der Mieträume**

1. Dem Vermieter und seinen Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Öffnungs- bzw. Betriebszeiten 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 auch außerhalb der Dienstzeiten. Dies gilt auch ab sechs Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses.

### **§ 12 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht und Minderung**

1. Gegenüber Forderungen des Vermieters (Hauptforderung) aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen. Der Mieter muss seine Aufrechnungsabsicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Hauptforderung schriftlich dem Vermieter anzeigen.
2. Gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur zu, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.
3. Die Geltendmachung einer Mietminderung mittels Abzugs von der vertraglich geschuldeten Miete ist dem Mieter nur gestattet; wenn er den Mangel dem Vermieter schriftlich anzeigt und eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung einräumt. Nach Ablauf der Frist ist der Mieter berechtigt, für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben oder gemindert ist, nur eine angemessene, herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

### **§ 13 Untervermietung**

1. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der vermieteten Räume - ganz oder teilweise - bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung soll schriftlich erteilt werden und darf vom Vermieter nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Das Kündigungsrecht nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.
2. Die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
3. Für den Fall einer Untervermietung, Unterverpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung tritt der Mieter mit Unterzeichnung dieses Mietvertrages zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag seine Ansprüche gegen den Untermieter, Unterpächter oder sonstigen Dritten nebst Pfandrechten an den Vermieter ab, der die Abtretung annimmt. Die Abtretung wird der Vermieter erst dann gegenüber dem Untermieter, Unterpächter oder sonstigen Dritten offenlegen, wenn sich der Mieter mit seinen Pflichten gegenüber dem Vermieter in Verzug befindet. Der Mieter verpflichtet sich, falls erforderlich, zur Durchsetzung der Ansprüche gegenüber dem Untermieter weiter mitzuwirken.
4. 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. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter gegenüber Auskunft über die erzielte Untermiete, Unterpacht oder sonstige Vergütung für die Gebrauchsüberlassung zu erteilen, und diese ggf. zu belegen.

### **§ 14 Verkehrssicherung, Wegereinigung, Streupflicht**

1. Der Mieter ist zur Verkehrssicherung innerhalb des Mietgegenstandes sowie für eine von ihm exklusiv genutzte Außenfläche verpflichtet. Der Mieter trägt des Weiteren die Verkehrssicherung der Zuwegung, zu einem exklusiv von ihm genutzten Gebäude. Der Mieter verpflichtet sich für die erforderliche regelmäßige Reinigung der genutzten Fläche Sorge zu tragen. Bezüglich der Außenflächen und Zuwegungen wird der Mieter gem. 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. Der Mieter ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was geeignet ist, die Verkehrssicherheit in dem Gebäude und den unmittelbar angrenzenden Freiflächen und öffentlichen Wegen zu beeinträchtigen.
3. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus einer Verletzung der vorstehenden Verpflichtung 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 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. 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.
2. Ferner sind alle Schlüssel einschließlich etwaiger vom Mieter gefertigter Nachschlüssel und alle Codekarten/Transponder zu dem mit dem Vermieter abgestimmten Termin zurückzugeben. 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. 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 in einem Protokoll festgehalten wird (Vorbesichtigung). Bei der Vorbesichtigung 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, den Rückbau und die handwerksgerechte Wiederherstellung des früheren Zustandes der Mietsache auf Kosten des Mieters zu verlangen. Der Vermieter wird dem Mieter im Rahmen der Vorbesichtigung darauf hinweisen, ob er hinsichtlich der jeweiligen Maßnahme des Mieters den Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes wünscht oder nicht. Dieses wird ebenfalls in dem Protokoll festgehalten.
4. Sind die vom Mieter durchzuführenden Arbeiten im Mietgegenstand nicht bis zur Beendigung des Mietvertrages ausgeführt, ist die Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe der zuletzt vertraglich vereinbarten Miete bis zu dem Ende des Monats weiterzuzahlen, in dem diese Arbeiten beendet werden. 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**

1. Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten für die Dauer des Mietverhältnisses eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Die Deckungssumme muss pro Schadensereignis mindestens
  - € 1.100.000,00 für Personenschäden
  - € 550.000,00 für Sachschaden
  - € 160.000,00 für Vermögensschadenbetragen.
2. Bei besonderen Risiken sind auf begründetes Verlangen des Vermieters höhere Deckungssummen zu vereinbaren.

## **§ 17 Schilder, Reklame, Automaten, Markisen**

1. Der Mieter ist berechtigt, am Mietgegenstand im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und sonstigen einschlägigen Bestimmungen auf seinen Betrieb hinweisende Schilder auf eigene Kosten, an mit dem Vermieter abgestimmter Stelle, anzubringen. Sonstige Anschläge, Aufschriften, Werbeschilder, Schaukästen, Warenautomaten, usw. dürfen ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht angebracht werden. Die Erlaubnis soll schriftlich erteilt werden.
2. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass derartige Anlagen, auch wenn sie von Dritten ohne Erlaubnis des Vermieters angebracht worden sind, sofort wieder entfernt werden.
3. Der Mieter hat auch im Falle einer Erlaubnis dafür einzustehen, dass vorbezeichnete Einrichtungen und sonstige an den Außenwänden anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet der Mieter.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

## **§ 18 Sonstige Vereinbarungen**

1. Mit der Verwaltung der Liegenschaft einschließlich des Mietgegenstandes ist

SBH | Schulbau Hamburg  
An der Stadthausbrücke 1  
20355 Hamburg

von dem Vermieter betraut worden. Dieser ist auch berechtigt, sämtliche Erklärungen des Mieters gegenüber dem Vermieter in Empfang zu nehmen. Diese Regelung ist bis auf Widerruf/Neubekanntgabe gegenüber dem Mieter gültig.

2. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzung dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt ebenfalls für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
3. Soweit in diesem Vertrag für die Abgabe von Erklärungen die Schriftform gefordert ist, so ist die Schriftform des § 126 BGB einzuhalten. Erklärungen, die per Fax, E-Mail oder SMS o.ä. abgegeben werden, erfüllen die in diesem Vertrag vereinbarte Schriftform nicht.
4. 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.
5. 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.

6. Der Mieter willigt ein, dass der Vermieter und/ oder deren Verwalter, sofern dies zur ordnungsgemäßen Durchführung von Mietvertragsangelegenheiten erforderlich ist, allgemeine Vertrags-, Abrechnungs- und Leistungsdaten in gemeinsamen Datensammlungen führt und an Versicherungen und/ oder Behörden und/ oder Kaufinteressenten weitergeben darf. Die Verarbeitung der Daten im o.g. Sinne erfolgt nach Vertragsabschluss im Rahmen der Datenverarbeitungsanlage, welcher sich der Vermieter und/ oder dessen Verwalter bedienen.
7. 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.
8. Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt Hamburg 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 Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.

**Anlagen zum Mietvertrag:**

- Anlage 1: Lageplan + Grundriss
- Anlage 2: § 2 BetrKV aktuelle Fassung
- Anlage 3: Hausordnung

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**

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

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

ENTWURF