

## MIETVERTRAG

Zwischen der  
vertreten durch:

- als Vermieter -

Miet-/Rechnungsnummer: \_\_\_\_\_ Steuer-Nr.:\* \_\_\_\_\_

und der

Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)  
Behörde für Inneres und Sport – Einwohner-Zentralamt  
Amsinckstraße 28  
20097 Hamburg

vertreten durch den Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen  
Millerntorplatz 1  
20359 Hamburg

vertreten durch die Sprinkenhof GmbH  
Immobilien-Service-Zentrum  
Steinstraße 7  
20095 Hamburg

- als Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

### **§ 1 Mietgegenstand**

1.1. Es wird auf dem Grundstück \_\_\_\_\_ ,  
Gemarkung \_\_\_\_\_ , wie auf dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) markiert, vermietet:

---

Die Nutzfläche beträgt nach DIN 277:	_____	ca.	m <sup>2</sup>
davon Büro/Nutzfläche	_____	ca.	m <sup>2</sup>
davon Halle	_____	ca.	m <sup>2</sup>
davon Freifläche	_____	ca.	m <sup>2</sup>

gemäß beiliegendem Grundriss **(Anlage 1)**.

1.2. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: lt. Übergabeprotokoll \_\_\_\_\_

---

- 1.3. ~~Der Vermieter übergibt die Mietfläche, im bezugsfertigen Zustand gemäß der beiliegenden Baubeschreibung (Anlage 2) unter Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 18040-1 oder \*) der Mieter übernimmt die Räume im gegenwärtigen Zustand.~~
  - 1.4. ~~Soweit der Mieter beim Vermieter Pkw Stellplätze anmietet und Elektrofahrzeuge vorhält, bzw. vorzuhalten beabsichtigt, ist der Vermieter verpflichtet, die vor Vertragsschluss dafür durch den Mieter angeforderten Ladestationen nach den Spezifikationen des Mieters auf den Stellplätzen vorzuhalten. Die Parteien vereinbaren die folgende Anzahl von Ladestationen:~~
  - 1.5. Mitvermietet sind ebenfalls die auf dem Gelände befindlichen Gebäude, bei denen es sich um zum Beispiel Lagerhallen handelt. Dem Mieter ist bekannt, dass diese ursprünglich für folgenden Zweck errichtet worden sind
- 

\*nur ausfüllen, wenn Vermieter umsatzsteuerpflichtig ist \*\*Nichtzutreffendes bitte streichen

## **§ 2 Mietzweck**

- 2.1. ~~Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Unterbringung (örU/ZEA) von Flüchtlingen. Der Mietzweck schließt die Errichtung von Nebenanlagen wie Spielplätze, Freiflächen, Parkplätze usw. ein.~~

Der Mieter beabsichtigt in der Mietsache eine Unterbringung (örU/ZEA) von Flüchtlingen durchzuführen. Dem Mieter ist bekannt, dass er die hierfür erforderlichen baulichen Voraussetzungen schaffen muss. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten hierfür allein zu tragen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Mieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu bringen und das Gebäude während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten, etwa im Rahmen der Instandhaltung (s. § 10).

Nutzer/ Betreiber z.Zt.: Deutsches Rotes Kreuz (Bsp.)

Der Mieter ist verpflichtet bei Wechsel des Betreibers den Vermieter hierüber in Kenntnis zu setzen.

- 2.2. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck zu nutzen.
- 2.3. ~~Jede Änderung der Art des Betriebs oder jede Ausweitung des Sortiments eines Verkaufsgeschäfts auf andere Hauptartikel bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die Genehmigung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.~~

## **§ 3 Untervermietung**

- 3.1. Der Mieter hat das Recht, die Mietsache an ein mit der FHH verbundenes Unternehmen unterzuvermieten. Der Mieter hat sicherzustellen, dass hierbei keine Erweiterung des Nutzungszweckes stattfindet. Die Untervermietung bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter.

## § 4 Mietzeit, Kündigung, Option

4.1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ .

4.3. Das Mietverhältnis läuft auf **bestimmte** Zeit und endet am \_\_\_\_\_ , ohne dass es einer Kündigung bedarf.

**(Option)** Der Mieter kann das Mietverhältnis bis zum \_\_\_\_\_ verlängern, indem er dem Vermieter diese Absicht sechs (6) Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich mitteilt.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern der Vermieter oder der Mieter binnen einer Frist von zwei Wochen nicht widerspricht.

Kündigung und Ausübung der Option bedürfen der schriftlichen Form. Für die Rechtzeitigkeit von Kündigung und Optionsausübung kommt es auf den Zugang des Schreibens beim Vertragspartner an.

Ggf. sofern gewünscht, alternative Variante: Ausschluss ordentliches Kündigungsrecht, aber Einigung auf Sonderkündigungsrecht /weitere Varianten sind möglich

Bis zum Mietende ist das beiderseitige ordentliche Kündigungsrecht ausgeschlossen. In diesem Vertrag ausdrücklich geregelte Kündigungsrechte und außerordentliche gesetzliche Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Der Mieter kann den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündigen, sobald dieser Kenntnis von der Versagung der notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigung für den Mietzweck („Versagung“) erhält. Das gleiche gilt, wenn der Mieter aufgrund einer letztinstanzlichen gerichtlichen Entscheidung im Eilverfahren oder durch eine rechtskräftige Entscheidung im Hauptsacheverfahren daran gehindert ist, das Mietobjekt vertragsgemäß gem. § 2 Abs. 1 zu nutzen. Das Kündigungsrecht ist schriftlich auszuüben und verfällt, wenn es nicht innerhalb von vier Wochen nachdem der Mieter von der Versagung bzw. der gerichtlichen Entscheidung Kenntnis erhalten hat durch den Mieter ausgeübt wurde. Eine Kopie der Versagung bzw. der gerichtlichen Entscheidung ist dem Vermieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Im Übrigen gelten für die Kündigung die gesetzlichen Bestimmungen

## § 5 Miete, Kautio

Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich (mehrwertsteuerfrei):

als Nettomiete für die Nutzflächen im Gebäude € 4,50/m<sup>2</sup> EUR\_\_\_\_\_

als Nettomiete für die Freifläche € /m<sup>2</sup>

als angemessene Vorauszahlung für:

Betriebskosten i.S.v. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) EUR\_\_\_\_\_

Heizkosten i.S.v. § 2 BetrKV EUR\_\_\_\_\_

**Gesamtmiete** EUR\_\_\_\_\_

Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV sind im Anschluss an § 21 dieses Mietvertrags wiedergegeben.

5.2. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Die Abrechnung für das jeweilige Wirtschaftsjahr ist binnen zwölf Monaten nach Ablauf des jeweiligen Wirtschaftsjahrs fällig. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, rechnet der Vermieter hierüber gleichfalls jährlich ab. Er ist berechtigt, aus diesem Anlass die Vorauszahlungen zu erhöhen. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürften mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens angesetzt werden könnte. Umsatzsteuer darf nicht verlangt werden.

- 5.3. Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil von % oder – sofern der Anteil nicht festgelegt ist – einen Anteil nach dem Verhältnis der Nutzfläche seiner Gewerberäume zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit, es sei denn, dass ein Mieter von Wohnraum unbillig mit Kosten belastet wird, die durch die gewerbliche Nutzung des Grundstücks veranlasst werden. Bei der Berechnung der Wohnfläche bleiben Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume unberücksichtigt.

**Bei vermietetem Teileigentum** trägt der Mieter den Betriebskostenanteil, den die Verwalterabrechnung vorgibt.

Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt

- a) nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen,
- b) bei Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Aufrechnungsmaßstab.

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 Heizkosten können auch nach der Gradtagzahlentabelle aufgeteilt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, auch für einzelne Betriebskosten den Abrechnungszeitraum umzustellen. Führt der vereinbarte Verteilungsmaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, den Maßstab nach billigem Ermessen zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten jedoch nur entsprechend den Bestimmungen der HeizkostenV.

Er ist ferner berechtigt, Wasserzähler für den Gewerbebetrieb des Mieters auf dessen Kosten einzubauen. In diesem Fall werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter selbst einen Versorgungsvertrag mit dem Wasserlieferanten abzuschließen.

Der Vermieter kann durch schriftliche Erklärung bestimmen, dass die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab umgelegt werden, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter selbst einen Entsorgungsvertrag mit dem entsprechenden Unternehmen abzuschließen.

- 5.4. Der Mieter übernimmt auf eigene Kosten die Bewachung des Mietobjekts an allen Tagen rund um die Uhr, um das Mietobjekt vor dem Betreten durch Unbefugte zu schützen.
- 5.5. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen.
- 5.6. Soweit der Gebäudeversicherer infolge der Benutzungsart der Räume durch den Mieter Zuschläge zum Versicherungsbeitrag erhebt, 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.

5.7. Vor dem Hintergrund des Insolvenzausschlusses des Mieter FHH entfällt die Erhebung einer Kautions.

### § 6 Zahlung der Miete

6.1. Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag ~~der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist~~ eines jeden Monats zu zahlen Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung kommt es auf den Eingang der Miete beim Vermieter an. Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jedoch erst einen Monat nach Vorlage der Abrechnung.

6.2. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 EUR zu erheben. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

6.3. Konto des **Vermieters:**

Konto-Bezeichnung: \_\_\_\_\_ Kto.: \_\_\_\_\_

Bank/Sparkasse: \_\_\_\_\_ BLZ: \_\_\_\_\_

### § 7 Staffelmiete, Leistungsvorbehalt, Wertsicherungsklausel

7.1. Die in § 5 vereinbarte Nettomiete erhöht sich zunächst

ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €      ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €      ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €      ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €      ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €      ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

Nach Ende der Laufzeit der Staffelmiete richten sich weitere Mietanpassungen nach § 7 Ziff. 2 bzw. 3 des Vertrags.

7.2. Ist seit der letzten Vereinbarung oder Änderung der Miete

a) entweder ein Zeitraum von mehr als drei Jahren verstrichen oder

b) der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) um mehr als 10 % gestiegen oder gesunken,

soll die Angemessenheit der Miete überprüft und die Miethöhe neu vereinbart werden.

Kommt es zu keiner Einigung über die künftige Miethöhe oder sind seit dem schriftlichen Verlangen des Vermieters zwei Monate verstrichen, ohne dass es zu einer Einigung gekommen ist, soll ein von der Handelskammer Hamburg zu ernennender Sachverständiger als Schiedsgutachter die ortsübliche Miete nach billigem Ermessen feststellen. Die festgestellte Miete gilt ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, zu dem der Vermieter das Verlangen auf Veränderung der bisherigen Miete gestellt hat. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte.

- 7.3. Die nachstehende Klausel gilt nur, sofern sie ausgefüllt ist, der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern. In diesem Fall gilt Ziffer 7.2 nicht.

Steigt oder fällt der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) gegenüber der letzten Vereinbarung oder Änderung der Miete um mehr als 10 % , ändert sich die Miete jeweils in Höhe von 80% der festgestellten Veränderung und zwar automatisch vom Beginn des nächsten auf die Überschreitung des vereinbarten Schwellenwertes von 10% folgenden Kalendermonat an.

Die Erhöhung ist vom Vermieter schriftlich zu beziffern und beim Mieter anzufordern. Die Folgen des Verzuges treten erst nach Ablauf von zwei Monaten ab Zugang des Erhöhungsverlangens des Vermieters beim Mieter ein.

### **§ 8 Zentralheizung**

- 8.1. Der Vermieter hält die zentrale Heizungsanlage in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb. Über diesen Zeitpunkt hinaus ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn an drei aufeinander folgenden Abenden um 21 Uhr die Außentemperatur unter 12 Grad Celsius sinkt.

Der Vermieter versorgt zentralbeheizte Räume so mit Wärme, dass die mit Heizkörpern ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen an Werktagen in der Zeit vom 6 bis 20 Uhr auf 21 Grad Celsius, einen Meter über dem Fußboden in der Raummitte gemessen, erwärmt werden.

Der Mieter hat die Räume so zu beheizen, dass Schäden am Gebäude vermieden werden.

- 8.2. Nimmt der Mieter keine Wärme ab, so befreit ihn dies nicht von der Zahlung der anteiligen Heizkosten.
- 8.3. Der Mieter ist berechtigt, sich beim entsprechenden Versorgungsunternehmen als Selbstzahler anzumelden.

### **§ 9 Haftung**

- 9.1. Der Vermieter haftet bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrags vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjekts verursacht, nicht, es sei denn,
- a) ihn trifft ein Verschulden oder
  - b) er beseitigt den Mangel nach Kenntnis nicht unverzüglich und dem Mieter entsteht hierdurch ein Schaden.
- 9.2 Der Mieter trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Mietsache im Gebäudeinneren. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung dieser Verkehrssicherungspflicht frei, außer den Vermieter trifft ein Verschulden oder Mitverschulden (z. B. nicht beseitigte Baumängel). Im Außenbereich gilt § 16 dieses Vertrages.
- 9.3. Der Vermieter haftet nicht für Kosten, die dem Mieter durch Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Stromart und -spannung oder Veränderungen des Wasserdrucks entstehen.
- 9.4. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

## **§ 10 Ausbau, Instandhaltung und Nutzung der Mieträume**

- 10.1. Will der Mieter bauliche Veränderungen an dem Mietgegenstand vornehmen, diesen mit Einrichtungen versehen oder vorhandene Anlagen und Einrichtungen verändern, bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung zur Schaffung von Einrichtungen ist zu erteilen, soweit der Mieter ein berechtigtes Interesse hat und Belange des Vermieters nicht entgegenstehen.

Für Schäden, die bei derartigen Maßnahmen entstehen, haftet der Mieter. Alle notwendigen Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Hinsichtlich der Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses ist § 17 des Mietvertrags zu beachten.

- 10.2. Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume sowie zur Instandhaltung und Instandsetzung der zentralen Heizungsanlage, Aufzüge und Versorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser), soweit letztere mitvermietet sind. Für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderliche Erweiterungen und Verstärkungen der Versorgungsleitungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

~~Sofern der Bodenbelag, der der Mietsache zugehörig ist (**Anlage 2 Baubeschreibung**), in seiner Funktions- und Gebrauchsfähigkeit abgenutzt ist, wird der Vermieter diesen in den betroffenen Bereichen überarbeitet bzw. erneuern lassen.~~

- 10.3. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Innern der Räume sowie die Vornahme der üblichen Schönheitsreparaturen ist Verpflichtung des Mieters.

- 10.4. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause gehörenden Anlagen und Einrichtungen als auch für Verunreinigungen des Grundstücks, die er, seine Mitarbeiter, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

- 10.5. Entsteht durch Verstopfung, Offenlassen von Wasserhähnen oder Ähnliches eine Überschwemmung, so hat der Mieter, in dessen Räumen die Überschwemmung verursacht worden ist, für die Beseitigung sowie für alle Schäden aufzukommen, welche am Hause oder den Mitbewohnern durch die Überschwemmung entstehen.

- 10.6. Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, zeigt er diesen unverzüglich dem Vermieter an. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

- 10.7. Eine Belästigung der Mitbewohner des Hauses durch Geräusche, Erschütterungen, Geruch und dgl. darf durch die Benutzungsart der Räume nicht eintreten. Der Mieter ist dem Vermieter bei Verstoß gegen diese Vorschrift ersatzpflichtig und hat bei Beanstandungen für sofortige Abstellung der Belästigung zu sorgen.

## **§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

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 Energie und Wasser dienen, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen. Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter den Mieter einen Monat vor Beginn der Maßnahme über deren voraussichtlichen Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z.B. durch

vorübergehendes Umräumen der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

### **§ 12 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Dem Vermieter oder von ihm Beauftragten ist das Betreten der Mieträume während der üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Anmeldung beim Mieter gestattet. Bei Gefahr im Verzug hat der Vermieter das Recht, auch ohne vorherige Anmeldung die Mieträume zu betreten.

### **§ 13 Aufstellen von Maschinen, Lagerung von Gegenständen, Abstellen von Fahrzeugen**

- 13.1. Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen.
- 13.2. Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Waren, Verpackungen und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt der Vermieter in Ausnahmefällen seine Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet der Mieter für alle hierdurch entstehenden Schäden.
- 13.3. Fahrzeuge des Mieters dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der zum Ent- und Beladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigen Grundstück, der durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge verursacht wird. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- 13.4. Werden durch Transporte des Mieters Hof, Durchfahrt, Flur oder Treppen verunreinigt, so ist der Mieter verpflichtet, für unverzügliche Reinigung zu sorgen.

### **§ 14 Außerordentliches Kündigungsrecht**

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters und des Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

### **§ 15 Schilder, Automaten, Markisen**

- 15.1. Der Mieter darf ein Firmenschild anbringen. Für dieses Schild wird dem Mieter im Hauseingang sowie in seinem Stockwerk ein Platz angewiesen. Die Ausführung und die Art der Beschriftung sind zwischen Vermieter und Mieter abzustimmen.
- 15.2. Im Übrigen ist der Mieter nicht berechtigt, ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters an der Außenfront des Hauses oder auf dessen Dach Einrichtungen irgendwelcher Art anzubringen (Schaukästen, Warenautomaten, Reklameschilder). Etwaige behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
- 15.3. Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige an den Außenwänden anzubringenden Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden

haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

### **§ 16 Verkehrssicherung, Wegereinigung und Streupflicht**

- 16.1. Der Vermieter trägt die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zu dem Gebäude bzw. den Gebäuden der Mietsache, zu den Abfallbehältern und zu bzw. auf den Parkplätzen, soweit der Mieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Öffentliche Gehwege sind alle öffentlichen, dem Fußgänger- oder Fahrradverkehr dienenden, von der Fahrbahn baulich abgesetzten Wegeanlagen in geschlossener Ortslage. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehrriech ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen; ausgenommen von der Reinigung sind die ausschließlich dem Fahrradverkehr dienenden Flächen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, dass Schmelzwasser ablaufen kann. Der Vermieter schließt für die Wegereinigung und den Winterdienst einen Werkvertrag ab und legt die Kosten anteilig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter um.

### **§ 17 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses**

- 17.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache dem Vermieter in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben.
- 17.2. Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist. Der Vermieter kann verlangen, dass vom Mieter geschaffene Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt.

### **§ 18 Personenmehrheit**

- 18.1. Mehrere Personen als Vermieter/Mieter haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- 18.2. Mehrere Vermieter/Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und zum Empfang von Erklärungen, soweit sie das Mietverhältnis berühren, bei Kündigungen jedoch nur zu deren Entgegennahme.

Diese Vollmacht gilt nicht für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.

### **§ 19 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung, von der vorstehenden Schriftformklausel abzuweichen, bedarf ebenfalls der Schriftform.

### **§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

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

## § 21 Sonstige Vereinbarungen

- 21.1. Die Anlagen 1 (Lageplan) und 2 (Grundriss) sind Bestandteile des Mietvertrages.
- 21.2. Der Vermieter hat die Nebenkostenvorauszahlungen in angemessener Höhe angesetzt.
- 21.3. Der Vermieter übergibt die Mietfläche, Nutzfläche im Gebäude, ca.            m<sup>2</sup> sowie Freifläche, ca.    m<sup>2</sup>, gemäß beiliegendem Grundriss (Anlage 2) ~~sowie beiliegende Baubeschreibung vom .....~~ (Anlage 2) im ~~bezugsfertigen Zustand.~~ im aktuellen Zustand (Besichtigung vom            , Fotodokumentation). Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietfläche in Absprache mit dem Mieter unter der Berücksichtigung der DIN 18040-1 herzurichten.
- 21.4. ~~Die Mietflächen werden nach DIN 277 berechnet. Der Mieter erhält zur Übergabe der Mietfläche eine CD-ROM mit den Mietflächen im DWG-Format. Sollten sich aufgrund von Baumaßnahmen Flächenänderungen ergeben, verpflichten sich die Vertragsparteien, die abweichende Übergabe von Mietflächen sowie die nach dem vereinbarten m<sup>2</sup>-Nettomietpreis ermittelte Nettokaltmiete in einem förmlichen Nachtrag zum Mietvertrag zu dokumentieren.~~
- 21.5. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde unwirksam sein, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Falle, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem Sinn möglichst nahe kommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.
- 21.6. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages oder zukünftiger Nachträge bedürfen der Schriftform. Sie sind in einer Nachtragsurkunde festzuhalten und diesem Vertrag beizufügen. Die Schriftform kann nur durch die elektronische Form gemäß § 126a BGB ersetzt werden. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, alle Handlungen vorzunehmen, die zur Einhaltung der ggf. für diesen Vertrag oder für Nachträge zu diesem Vertrag zu beachtenden Schriftform gemäß § 550 BGB erforderlich sind. Anderenfalls darf sich die jeweilige Partei nicht auf die Nichteinhaltung der Schriftform berufen, insbesondere den Vertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform kündigen.
- Diese Schriftformheilungsverpflichtung gilt nicht, wenn ein Dritter (nachfolgend Erwerber genannt) gemäß § 566 BGB oder aufgrund von Vorschriften, die auf § 566 BGB verweisen, in das Mietverhältnis als neuer Vermieter eintritt. Der Vermieter wird jedoch einem solchen Erwerber alle Abreden betreffend das Mietverhältnis zur Kenntnis bringen und ihn rechtsgeschäftlich verpflichten, auf Verlangen der Mieterin einen Nachtrag zu schließen, nach dem auch zwischen dem Erwerber und der Mieterin die hier vereinbarte Verpflichtung zur Heilung der Schriftform einschließlich der Weitergabeverpflichtung gilt. Für den Fall, dass der Vermieter den Erwerber entsprechend verpflichtet und der Mieterin dies nachweist, verpflichtet sich die Mieterin ihrerseits, mit dem Erwerber einen entsprechenden Nachtrag abzuschließen. Die Mieterin ist an die Schriftformheilungsklausel gegenüber dem Erwerber erst dann gebunden, wenn der vorgenannte Nachtrag zwischen Erwerber und Mieterin abgeschlossen ist..
- 21.7. Der Vermieter hält die Mieterin von etwaigen Courtageansprüchen frei.

### Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

1. **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**  
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. **die Kosten der Wasserversorgung,**  
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage;
3. **die Kosten der Entwässerung,**  
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. **die Kosten**
  - a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage**  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung  
oder
  - b) **des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,**  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums  
oder
  - c) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**  
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a  
oder
  - d) **der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten**  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. **die Kosten**
  - a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**  
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
  - b) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,**

- hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,**  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
- 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
- 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**  
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**  
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
- 10. die Kosten der Gartenpflege,**  
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
- 11. die Kosten der Beleuchtung,**  
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung,**  
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Ziffer 4 Buchstabe a) berücksichtigt sind;

13. **die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**  
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. **die Kosten für den Hauswart,**  
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummer 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. **die Kosten**  
a) **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,  
oder  
b) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage**  
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 17 . sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um:

## Hausordnung

1. Die Mieträume sind sauber und frei von Ungeziefer zu halten. Abfall und Unrat dürfen nicht in den Räumen angesammelt werden, sondern sind unverzüglich zu beseitigen.
2. Der Mieter hat die von ihm ausschließlich benutzten sanitären Einrichtungen sauber zu halten und etwaige Verstopfungen sofort beseitigen zu lassen. Die Installationsgegenstände dürfen nur ihrem Zweck gemäß benutzt werden.
3. Während der Heizperiode hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass außerhalb der Dienst- und Arbeitszeit die Fenster seiner Räume geschlossen und die Heizkörper so weit angestellt bleiben – bzw. bei eigener Heizungsanlage die Räume so ausreichend beheizt sind - , dass Frostschäden vermieden werden.
4. Ist ein Lastenaufzug vorhanden, so dürfen unhandliche und schwere Gegenstände nur damit transportiert werden – nicht über die Treppen und Personenaufzüge.  
Die Benutzung des Aufzugs geschieht auf eigene Gefahr. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sind einzuhalten.
5. Aus gewerblicher Tätigkeit anfallendes Verpackungsmaterial darf nicht in die allgemeinen Abfallgefäße getan werden.
6. Elektrizitäts-, Gas- und Wasserzähler der Mieter sind innerhalb der gemieteten Räume aufzustellen.
7. Sind Schließungszeiten für die Haustüren festgelegt, so sind diese unbedingt zu beachten.

Hamburg, den

Hamburg, den

Unterschrift des Vermieters:

Unterschrift des Mieters:

.....

.....

.....

.....