

Untermietvertrag

(Stand: 01. Januar 2021)

Unter der Geltung des am 09. September 2015 zwischen der

Vertreten durch

– nachfolgend Vermieter –

und der

Handelskammer Hamburg

– nachfolgend Mieter –

geschlossenen Mietvertrags über Gewerberaum [REDACTED] im
folgenden Vertragstext Hauptmietvertrag – treffen die im Hauptmietvertrag auf Seite 1 als Mieter
bezeichnete

Handelskammer Hamburg
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Adolphsplatz 1
20457 Hamburg

vertreten durch

und die

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg
Schmiedestraße 2
20095 Hamburg

vertreten durch
die Vertretungsberechtigten

– nachfolgend Untermieterin –

den nachfolgenden Untermietvertrag:

1.

Mietsache und Mietzweck

- 1.1 In dem Objekt Mönkedamm 9, 20457 Hamburg, vermietet der Mieter die Fläche von 520 m² im 1. Obergeschoss (Anlage 1), Büro Nr. 3800/552/22 zu den Bedingungen des Hauptmietvertrages gemäß Anlage 2, sofern in diesem Untermietvertrag nichts anderes geregelt ist.

Die Untermieterin übernimmt die Flächen im gegenwärtigen Zustand. Die Parteien erstellen bei der Übergabe ein Übergabeprotokoll, in dem der Zustand des Mietgegenstands festgehalten wird. Das Protokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Sofern sich im Laufe des Mietverhältnisses der Bedarf für Ausbauten ergibt – insbesondere aufgrund der SARS_CoV-2 Pandemie – sind diese nach Abstimmung und mit Zustimmung der Vermieterin zu protokollieren und bei Mietende durch die Untermieterin zurückzubauen.

- 1.2 Die Mietsache wird ausschließlich für bürgerschaftliche Zwecke genutzt. Eine Änderung dieser Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Mieters, auf die der Untermieter keinen Anspruch hat. Eine ohne diese Zustimmung vorgenommene Änderung der Nutzung berechtigt den Mieter zur fristlosen Kündigung.

2.

Mietzeit und Kündigung, Option

- 2.1 Das Untermietverhältnis wird ab dem 01. Februar 2021 („**Mietbeginn**“) bis zum 31. Dezember 2022 fest abgeschlossen („**Festmietzeit**“). Es kann mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals gekündigt werden, frühestens jedoch zum 31.12.2022. Das Mietverhältnis endet jedoch spätestens und automatisch mit dem Ende des Hauptmietvertrages, ohne dass es einer Kündigung des Untermietvertrages bedarf.
- 2.2 Nach Ablauf der Festmietzeit geht das Mietverhältnis stillschweigend in ein unbefristetes Mietverhältnis über. Jede Partei kann das Mietverhältnis nach Ablauf der Festmietzeit mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Quartals kündigen.
- 2.3 Das Mietverhältnis kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z. B. rückständige Miete für 2 Monate, Missbrauch der Räume und Gegenstände für andere als bürgerschaftliche Zwecke oder andere grobe Verstöße gegen diesen Mietvertrag) von beiden Parteien ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung gekündigt werden.
- 2.4 Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

3.

Ausstattung

- 3.1 Die Mietsache wird inklusive des Empfangstresens, der Küche, Einbauschränken in einem Lager sowie weiterer möglicher Einbauten vermietet, Möbel oder Einrichtungsgegenstände werden nicht an die Untermieterin überlassen. Der Untermieterin ist bekannt, dass der IT-Technikraum im 1.OG gemeinsam mit anderen Mietern auch für das 2. OG genutzt werden kann.

- 3.2 Über die Einzelheiten der Anbindung eines anderen Netzwerks werden die Parteien einvernehmlich eine Lösung finden.

4. Übernahme von Miet- / Nebenkosten, Kostenausgleich

- 4.1 Die Untermieterin verpflichtet sich, sämtliche Forderungen – insbesondere die Miete sowie die Nebenkosten gemäß Ziffer 5 des Hauptmietvertrags anteilig für die Flächen gemäß Ziffer 1.1.1. (Büro Nr. 3800/552/22) der Mieterin zu erstatten. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Für den Fall, dass während der Laufzeit des Vertrages die Vermietung umsatzsteuerpflichtig werden sollte, werden die Parteien eine angemessene Ausgleichsvereinbarung schließen.
- Die Untermieterin zahlt der Mieterin für die nach Ziffer 2 dieses Vertrags genannte Fläche für das Büro Nr. 3800/552/22 des Hauptmietvertrages ab dem Mietbeginn – 01. Februar 2021 – die auf diese Teilfläche entfallenden Leistungen des Hauptmietvertrages von derzeit monatlich:

Grundmiete für ca. 520,00 m²

zuzüglich

Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen

Miete inkl. Vorauszahlungen



9.342,50 EUR

=====

- Die genaue Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt nach Vorlage der Abrechnung seitens der Vermieterin an die Mieterin. Unbeschadet der rechtzeitigen Vorlage der Abrechnung seitens der Vermieterin, ist die Mieterin berechtigt, über die Kosten selbständig gegenüber der Untermieterin abzurechnen. Die Rechtsfolge des § 556 Abs. 3 BGB ist nicht anwendbar. Die Geltendmachung einer Nachforderung kann erst nach Abrechnung durch den Vermieter an die Handelskammer an die Mieterin gestellt werden. Der Stromverbrauch wird über den Stromzähler Nr. 31356549 erfasst und abgerechnet. Die Untermieterin hat den Stromverbrauch direkt mit dem Versorger abzurechnen.
- 4.2 Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache, also der Mietsache selbst und der Einrichtungen und technischen Anlagen, die ausschließlich dem Mieter vom Vermieter zur Handhabung überlassen sind, erfolgt durch den Vermieter. Dazu gehören insbesondere auch hub- sowie klimatechnische Anlagen, Aufzüge und Rolltreppen innerhalb der Mietsache, sanitäre Einrichtungen, elektrische Anlage, Armaturen, Sonnenschutzeinrichtungen, Thermostate, Wärmemengenzähler, Antennenanlagen sowie die in § 12 Nr. 2 AVG genannten Einrichtungen und technischen Anlagen, wenn sie ausschließlich dem Mieter vom Vermieter zur Handhabung überlassen sind.
- 4.3 Die von der Untervermieterin zu leistenden Zahlungen sind unter Angabe der Mietvertragsnummer monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats an den Mieter oder an die ihm zur Entgegennahme ermächtigte Stelle oder Person kostenfrei zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang (Gutschrift auf dem Konto) an.

- 4.4 Erklärt der Vermieter sich nachträglich umsatzsteuerpflichtig, ist ab diesem Zeitpunkt neben der Miete die anfallende Umsatzsteuer vom Untermieter zu zahlen, wenn er Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn ist. Dazu müssten die Voraussetzungen des § 9 UStG erfüllt sein, wobei es auf den steuerlichen Status der Handelskammer ankommt. Die Parteien gehen derzeit von nichtsteuerbaren Leistungen aus. Ab dem 01.01.2023 gehen die Parteien von steuerbaren, jedoch steuerfreien Leistungen aus, wenn sich an den Begleitumständen und Nutzungen nichts ändert.

5.

Untervermietung

Eine etwaige Untervermietung der Flächen ist der Untermieterin nicht gestattet.

6.

Compliance

- 6.1 Die Parteien sind verpflichtet, keine Handlungen zu begehen und alle Handlungen zu unterlassen, die zu einer Strafbarkeit wegen Betrug oder Untreue, Insolvenzstraftaten, Straftaten gegen den Wettbewerb, Vorteilsgewährung, Vorteilsannahme, Bestechung, Bestechlichkeit oder vergleichbaren Delikten von bei den Parteien beschäftigten Personen oder sonstigen Dritten führen können. Bei Verwirklichung eines der vorbezeichneten Straftatbestände zum Nachteil der anderen Partei im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag steht der geschädigten Partei ein fristloses Kündigungsrecht zu.
- 6.2 Unbeschadet des Vorgenannten, sind die Parteien verpflichtet, alle sie und die Geschäftsbeziehung mit der jeweils anderen Partei betreffenden Gesetze und Regelungen einzuhalten.

7.

Schlussbestimmungen

- 7.1 Den Parteien ist bekannt, dass dieser Mietvertrag, der eine Laufzeit von mehr als einem Jahr hat, gemäß §§ 550 S. 1, 578 Abs. 2 BGB der Schriftform bedarf. Die Parteien wollen diese Schriftform einhalten. Die ursprünglichen Parteien verpflichten sich deshalb gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun. Das gilt nicht nur für diesen Ursprungsvertrag, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen. Die Parteien erklären außerdem, dass sie das vorliegende Mietverhältnis nicht auf der Grundlage einer etwaigen Nichtbeachtung des Schriftformgebots vorzeitig beenden werden. Der Verzicht auf diese Bestimmung muss schriftlich erklärt werden. Diese Verpflichtungen gelten nicht für einen zukünftigen Erwerber der Mietsache im Hinblick auf Vereinbarungen, die er nicht selbst geschlossen hat.

- 7.2 Der Untermieterin ist bekannt, dass Sanierungsarbeiten an der U-3 Bahn-Linie und Instandsetzungsmaßnahmen des U-3 Tunnels zwischen der Mönckebergstraße und dem Adolphsplatz erfolgen. Dies kann die Nutzung des Gebäudes und der angemieteten Räume beeinträchtigen (Verkehrsumleitungen, Straßensperrungen, Lärm, u.a.). Etwaige daraus resultierende Ansprüche gegenüber der Vermieterin sind ausgeschlossen.
- 7.3 Der Untermieterin ist bekannt, dass die Mieterin den Vertrag und dessen Anlagen, insbesondere aufgrund behördlicher Anordnung, transparenzrechtlicher Vorschriften oder freiwilliger Selbstverpflichtung, Dritten zur Kenntnis zu geben oder der Öffentlichkeit zugänglich zu machen hat.
- 7.4 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Nachträgliche Vereinbarungen sind nur wirksam, wenn die Schriftform eingehalten wird. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

Hamburg, 03.03.2021

Bürgerschaft der
Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch

die Vertretungsberechtigten

und

Hamburg, 24.02.2021

Handelskammer Hamburg

vertreten durch

Anlagen:
Anlage 1 - Grundriss
Anlage 2 - Hauptmietvertrag vom 09.09.2015