

## MIETVERTRAG

zwischen

der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BA)**,  
Direktion Berlin,  
Fasanenstraße 87,  
10623 Berlin,

und

dem **Land Berlin**, vertreten durch die

Senatsverwaltung für Finanzen,  
Klosterstraße 59, 10179 Berlin,

beide aufgrund der als **Anlage 1** in Kopie beigelegten Vollmachten – jedoch im Hinblick auf den Abschluss dieses Vertrages bis zur Zustimmung gem. § 13.10 als vollmachtloser Vertreter -  
vertreten durch die

**BIM Berliner Immobilienmanagement Gesellschaft mbH**,  
Oranienstr.106,  
10969 Berlin,

diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Sven Lemiss

- BA und Land Berlin nachfolgend zusammen: der **Vermieter** -

und

der **BREAD & butter Holding GmbH**,  
Münzstraße 13,  
10178 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter HRB

91424 B (aktueller Handelsregisterauszug in Kopie anbei als **Anlage 8** und vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Karl-Heinz Müller,

- nachfolgend: **Mieter** -

## **Präambel**

Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft Platz der Luftbrücke 4-6 (Gebäudeensemble des ehemaligen Flughafens Tempelhof, 12101 Berlin, nachfolgend auch „**Objekt**“ genannt). Die Nutzung der Liegenschaft als Verkehrsflughafen ist mit Wirkung zum 31.10.2008, 24.00 h, eingestellt worden. Ein neues Nutzungskonzept für das Gesamtareal ist derzeit in der politischen und verwaltungsbehördlichen Diskussion.

Teile des nachfolgend beschriebenen Mietgegenstands befinden sich im Eigentum der BA, Teile befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die BA beabsichtigt, die ihr gehörenden Flächen an das Land Berlin zu veräußern (vgl. auch § 13.8 dieses Vertrags). Wann dies erfolgt, steht noch nicht fest.

Der Mieter möchte am Standort des ehemaligen Flughafens Berlin Tempelhof zwei Modemessen pro Jahr (jeweils im Januar / Februar und im Juni / Juli) durchführen.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien mehrere Kurzzeitmietverträge, die nachfolgend zusammengefasst werden:

## **§ 1 Vertragsbestandteile und Anlagen**

Wesentliche Bestandteile dieses Mietvertrags sind die nachfolgend aufgeführten Anlagen:

- Anlage 1**    **Vollmachten für die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH in Kopie**
- Anlage 2**    **„Allgemeine Mietbedingungen für Kurzzeitanmietungen auf dem Grundstück Platz der Luft-**

vertreten

**brücke 4-6 (ehemaliger Flughafen Tempelhof),  
Stand Januar 2009 (nachfolgend auch „AMB“  
genannt)**

lieter -

**Anlage 3**

**Lageplan**

**Anlage 4**

**Geschoss- und Lagepläne**

**Anlage 5**

**Kopie des § 18 der „Verordnung über Allge-  
meine Bedingungen für den Netzanschluß und  
dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung  
in Niederspannung (Niederspannungsan-  
schlußVVO – NAV vom 01.11.2006)**

äude-

d auch

it Wir-

apt für

iskus-

**Anlage 6**

**Brandschutzordnung**

**Anlage 7**

**Hausordnung**

**Anlage 8**

**aktueller Handelsregisterauszug des Mieters**

entum

gt, die

dieses

## § 2 Mietgegenstand

2.1 Der Vermieter vermietet dem Mieter die nachfolgend mit ihrer jeweiligen Mietfläche bezeichneten Flächen im Objekt (nachstehend insgesamt **„Mietgegenstand“** genannt):

zwei

en.

- o Hangars 1 bis 7 (Gesamtfläche rd. 32.200 m<sup>2</sup> NGF);
- o hinter Hangars 1 bis 7 auf Ebene des Rollfeldes gelegene Nebenflächen einschließlich Büro- und Lagerflächen; rd. 7.000 m<sup>2</sup> NGF;
- o Haupthalle (rd. 4.500 m<sup>2</sup> NGF);
- o Restaurant incl. Nebenflächen (rd. 1.500 m<sup>2</sup> NGF);
- o Flugsteige A 1, A 1 quer, A 2, A 2 quer (rd. 15.000 m<sup>2</sup>; nachfolgend: Bauteil A 1/2);
- o Betoniertes Flugfeld vor den Hangars (Rollfeld).

fge-

Der Vermieter behält sich vor, die derzeit an die Stem Cell Systems GmbH vermieteten, in den Nebenflächen hinter dem Hangar 6 auf Ebene des Rollfeldes gelegenen Nebenflächen von ca. 150 m<sup>2</sup> zu ersetzen durch geeignete Ersatzflächen, beispielsweise im Kopfbau Ost (Endgebäude am Columbiadamm).

1-

n-

ft-

- 2.2 Die Lage des Mietgegenstandes auf dem Objekt ist aus dem beigefügten Lageplan (**Anlage 3**) ersichtlich und dort blau umrandet.

Die Lage des Mietgegenstandes ist ferner aus den als **Anlage 4** beigefügten Geschoss- und Lageplänen ersichtlich; die Mietflächen sind dort rot markiert.

- 2.3 Die Fassade und die Wandflächen außerhalb des Mietgegenstandes sind nicht mitvermietet, sofern nicht in diesem Mietvertrag abweichend geregelt. In den Mietzeiten ist der Mieter allerdings berechtigt, die Fassade und Wandflächen für Außenwerbung (§ 6.2 dieses Vertrages) zu nutzen.

- 2.4 Solche Anlagen und Vorrichtungen, die der Mieter für die besonderen Zwecke seines Geschäftsbetriebes benötigt (Betriebsvorrichtungen), sind nicht mitvermietet, sofern nicht in diesem Mietvertrag abweichend geregelt. Gleiches gilt für Anlagen und Vorrichtungen, die vom Mieter auf eigene Rechnung angeschafft werden und zwar unabhängig davon, ob diese Anlagen und Vorrichtungen wesentliche Bestandteile des Objektes sind bzw. werden.

- 2.5 Der Mietgegenstand nebst Flächenangaben (§ 2.1 dieses Vertrages) ist zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart. Eine später festgestellte tatsächliche Flächenabweichung ist unbeachtlich und berechtigt keine Partei, eine Änderung der Miete oder des Abrechnungsschlüssel für Betriebs- und Nebenkosten zu verlangen. Die Verpflichtung des Vermieters zur Überlassung des vollständigen Mietgegenstandes bleibt unberührt; allerdings wird auf § 6.7 Satz 2 dieses Vertrages verwiesen.

### § 3 Mietzweck

- 3.1 Der Vermieter vermietet dem Mieter den Mietgegenstand zum Zwecke der Durchführung der derzeit „BREAD & butter“ genannten Messe aus dem Bereich Mode/Lifestyle mit dem Schwerpunkt Bekleidung/Schuhe/Accessoires („**Veranstaltung**“), einschließlich der hierfür erforderlichen Vorbereitungs-, Aufbau-, Abbau- und Nachbereitungsmaßnahmen.

- 3.2 Stellplätze sind nicht mitvermietet.
- 3.3 Der Vermieter räumt dem Mieter Konkurrenzschutz nach folgender Maßgabe ein: Während der Laufzeit des Vertrages wird der Vermieter auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof keine Messen aus dem Bereich Mode/Lifestyle durchführen.
- 3.4 Jede Änderung des in § 3.1 vereinbarten Mietzwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, auf deren Erteilung kein Anspruch besteht, sofern ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegt. Die Zustimmung darf an Bedingungen und/oder Auflagen geknüpft werden. Die Zustimmung ist aus wichtigem Grund jederzeit widerrufbar. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Vermieter bei Zustimmung gegen eigene Konkurrenzschutzverpflichtungen verstoßen würde.

#### **§ 4 Behördliche Genehmigungen**

- 4.1 Behördliche Genehmigungen für die beabsichtigte Nutzung und für den Betrieb der Veranstaltung liegen noch nicht vor.
- 4.2 Bau-/Nutzungsgenehmigung: Der Vermieter weist darauf hin, dass für den Mietgegenstand keine baurechtliche Nutzungsgenehmigung/Baugenehmigung vorliegt, die eine Nutzung zum Mietzweck (§ 3.1 dieses Vertrages) gestattet. Der Mieter wird die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen auf der Grundlage von Vollmachten des Eigentümers einholen. Soweit erforderlich, wird der Vermieter den Mieter hierbei auf Verlangen des Mieters unterstützen. Die Kosten für das/die Genehmigungsverfahren trägt der Mieter.
- 4.3 Betriebserlaubnisse/BetrVO: Der Vermieter weist darauf hin, dass für den Mietgegenstand keine Nutzungsgenehmigung als Versammlungsstätte und auch kein Rettungswege- und Bestuhlungsplan im Sinne der Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen des Landes Berlin (Betriebsverordnung – BetrVO) vorliegen. Der Mieter ist für die Einhaltung der durch seinen Betrieb veranlassten einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere auch der Vorschriften der BetrVO auf eigene Kosten verantwortlich.

Insbesondere ist der Mieter daher verantwortlich für die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Personen-/Besucher-/Teilnehmerzahlen bei Veranstaltungen, des Betriebszeitraumes, der jeweils gültigen Lärmrichtwerte, der brandschutztechnischen Auflagen, der gaststättentechnischen und hygienerechtlichen Anforderungen. Der Mieter hat die Erfüllung dieser Pflichten gegenüber den zuständigen Behörden nachzuweisen. Der Mieter wird dem Vermieter jederzeit auf Verlangen Kopien der behördlichen Erlaubnisse und/oder sonstiger Korrespondenz mit den zuständigen Behörden vorlegen.

- 4.4 Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Erteilung der vom Mieter einzuholenden Genehmigungen, haftet jedoch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- 4.5 Soweit Genehmigungen versagt oder nur mit Auflagen erteilt werden, die die Nutzung der Mietflächen zur Durchführung der ersten geplanten Veranstaltung (§ 6.2a dieses Vertrages) unmöglich machen, steht beiden Parteien das Recht zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages zu. Die Kündigung ist innerhalb von zehn Bankarbeitstagen (Berlin) ab Kenntnis der Unmöglichkeit gemäß Satz 1 schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären („**Ausschlussfrist**“). Wird die Kündigung nicht innerhalb der Ausschlussfrist erklärt, erlischt das Kündigungsrecht.
- 4.6 § 4.5 dieses Vertrages findet entsprechende Anwendung, wenn die Unmöglichkeit der Durchführung von Veranstaltungen zu einem späteren Zeitpunkt während der Laufzeit dieses Vertrages aufgrund von geänderten gesetzlichen Bestimmungen und/oder behördlichen Genehmigungen und/oder behördlichen Auflagen und/oder anderen Nebenbestimmungen eintritt.

## **§ 5 Baumaßnahmen**

- 5.1 Folgende Baumaßnahmen wird der Vermieter vorbehaltlich der entsprechenden behördlichen Genehmigungen bis zum Beginn der ersten Mietzeit (§ 6.2.a dieses Vertrages) zum Abschluss bringen:

- Rückbauten in den Hangars 5 und 7;
  - Rückbau des Glaskastens in der Eingangshalle;
  - Verbindung der Hangars untereinander durch Schaffung von Durchgängen mit einer Gesamtbreite von jeweils 10 bis 15 Metern, wobei dies die Gesamtbreite von im Einzelfall mehreren Durchgängen sein kann; im Hinblick auf die Verbindungen zum Hangar 2 gelten die Regelungen des § 5.3 sowie des § 6.8 dieses Vertrages;
  - Gestaltung der Fluchtwege nach Maßgabe der bauaufsichtlichen Auflagen
  - Sicherung bzw. Ausbau der elektrischen Versorgung;
  - Reaktivierung der Küche im Restaurant.
- 5.2 Folgende Baumaßnahmen wird der Vermieter vorbehaltlich der entsprechenden behördlichen Genehmigungen bis zum 31.12.2009 zum Abschluss bringen:
- Rückbauten im Bauteil A 1/2 (Freiräumung der Zugänge zum Rollfeld);
  - Herstellung von Verbindungen der Haupthalle zu den Hangars 4 und 5;
  - Abdichtung der Rolltore für die Hangars 1 sowie 3 bis 7;
  - Lüftungs-/Heizungsanlage für die Hangarflächen.
- 5.3 Der Vermieter wird auch Rückbauten im Hangar 2 vornehmen. Mit diesen Maßnahmen wird der Vermieter spätestens nach der zum 31.12.2009 vorgesehenen Beräumung durch den Vormieter vollständig beginnen; bis dahin gilt § 6.8 dieses Vertrages.
- 5.4 Der Vermieter wird auf den Mietflächen WC-Anlagen in einer Größenordnung von bis zu 300 Einheiten (WCs/Urinale) installieren. Diese Maßnahme wird bis zum 31.12.2009 begonnen und sukzessive durchgeführt.
- 5.5 Die Parteien gehen davon aus, dass durch die Maßnahmen gemäß § 5.1 bis 5.4
- die gesetzlichen und behördlichen Vorgaben für die Nutzung der Mietflächen zum Mietzweck (§ 3 dieses Vertrages) erfüllt werden können und
  - dem Vermieter Baukosten einschließlich Nebenkosten von maximal 5.000.000 EUR brutto entstehen.

Eine Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung der Maßnahmen gemäß § 5.1 bis 5.4 besteht nicht, soweit dem Vermieter die behördlichen Genehmigungen nicht erteilt werden oder dem Vermieter über die vorgenannten Baukosten einschließlich Nebenkosten hinaus Zusatzkosten entstehen.

- 5.6 Der Mieter wird selbst und auf eigene Kosten sowie in Abstimmung mit den jeweiligen Nutzern der Hangars die Öffnung der Hangars 1 bis 7 zu den auf der Ebene des Rollfelds dahinter gelegenen Nebenflächen einschließlich Büro- und Lagerflächen durch Schaffung von Durchbrüchen vornehmen. Hinsichtlich dieser Maßnahmen besteht für den Mieter keine Rückbaupflicht bei Beendigung der Mietzeit.
- 5.7 Soweit die in § 5.1 vereinbarten Maßnahmen nicht oder nicht innerhalb der vereinbarten zeitlichen Vorgaben ausgeführt werden, steht den Parteien das Recht zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages zu, wenn die Durchführung der ersten geplanten Veranstaltung (§ 6.2a dieses Vertrages) hierdurch unmöglich wird. Die Kündigung ist innerhalb von zehn Bankarbeitstagen (Berlin) ab Kenntnis der Unmöglichkeit schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären („**Ausschlussfrist**“), wobei das Kündigungsrecht des Vermieters nur besteht, wenn die Voraussetzungen des § 5.5 Satz 2 vorliegen. Wird die Kündigung nicht innerhalb der Ausschlussfrist erklärt, erlischt das Kündigungsrecht. Weitergehende Ansprüche der Parteien, insbesondere auf Schadensersatz und Gewährleistung, bestehen nicht.

## § 6 Mietzeit

6.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2009 und endet am 30.04.2019, wobei sich die Mietzeit auf Zeiträume von jeweils ca. vier Wochen in den Monaten Januar / Februar und Juni / Juli eines Jahres beschränkt. Bis zum Ablauf des 30.04.2019 ist die ordentliche Kündigung für beide Parteien ausgeschlossen.

6.2 Die Mietzeiten werden wie folgt vereinbart:

6.2.a) 2009: 15.06.2009, 09.00 Uhr bis 10.07.2009, 18.00 Uhr;

6.2.b) 2010: 06.01.2010, 09.00 Uhr bis 30.01.2010, 18.00 Uhr und



09.06.2010, 09.00 Uhr bis 09.07.2010, 18.00 Uhr;

- 6.2.c) 2011: 03.01.2011, 09.00 Uhr bis 28.01.2011, 18.00 Uhr und 08.06.2011, 09.00 Uhr bis 08.07.2011, 18.00 Uhr;
- 6.2.d) 2012: 03.01.2012, 09.00 Uhr bis 30.01.2012, 18.00 Uhr und 06.06.2012, 09.00 Uhr bis 06.07.2012, 18.00 Uhr bzw. auf Verlangen des Mieters, das spätestens bis zum 31.12.2010 schriftlich geltend gemacht werden muss, vom 13.06.2012, 09.00 Uhr bis 13.07.2012, 18.00 Uhr;
- 6.2.e) 2013: 02.01.2013, 09.00 Uhr bis 31.01.2013, 18.00 Uhr und 05.06.2013, 09.00 Uhr bis 05.07.2013, 18.00 Uhr bzw. auf Verlangen des Mieters, das spätestens bis zum 31.12.2011 schriftlich geltend gemacht werden muss, vom 12.06.2013, 09.00 Uhr bis 11.07.2013, 18.00 Uhr;
- 6.2.f) Für die Jahre 2014 bis 2019 sind sich die Parteien einig, dass die Mietzeiten in den Monaten Januar/Februar bzw. Juni/Juli eines jeweiligen Jahres liegen und von der Dauer den in § 6.2.a-e dargestellten Mietzeiten entsprechen. Für die Jahre 2014 bis 2019 werden sich die Parteien rechtzeitig (bis spätestens 18 Monate vor der jeweiligen Mietzeit, d. h. bis spätestens jeweils 30.06 bzw. 31.12. des vorvergangenen Jahres) auf die genauen Anfangs- und Endtermine der Mietzeiten verständigen.
- 6.2.g) Der Mieter ist im Übrigen berechtigt, die Zustimmung des Vermieters zur Verlegung einzelner Mietzeiten (2011 bis 2019) rechtzeitig (bis spätestens 18 Monate vor der jeweiligen Mietzeit, d. h. bis spätestens jeweils 30.06 bzw. 31.12. des vorvergangenen Jahres) vor der jeweiligen Mietzeit zu verlangen. Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung aus wichtigem Grund zu verweigern, insbesondere, wenn er eine andere Vermietung vorgenommen hat.

Die vorbenannten Zeiträume werden in diesem Vertrag **„Mietzeit“** bzw.

„Mietzeiten“ genannt.

- 6.3 Dem Mieter steht die Option zu, die Laufzeit des Mietverhältnisses um weitere 10 Jahre zu verlängern. Bei Ausübung dieser Option kann der Mieter weitere Zeiträume von jeweils ca. vier Wochen im Juni / Juli 2019, jeweils im Januar / Februar und Juni / Juli 2020 bis 2028 sowie im Januar / Februar 2029 entsprechend dem Vorbild in § 6.2 als „**Optionsmietzeiten**“ benennen. Die Optionsausübung hat durch schriftliche Erklärung gegenüber der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH bis spätestens zum 31.05.2017 zu erfolgen. Die Optionsmietzeiten sind jeweils mindestens 24 Monate im Voraus durch den Mieter schriftlich zu benennen, wobei § 6.2.g unberührt bleibt.
- 6.4 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund und die Sonderkündigungsrechte gemäß den §§ 4.5, 4.6, 5.7, 6.6 und 6.7 bleiben unberührt. Jede außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich erfolgen.
- 6.5 Ein wichtiger Kündigungsgrund zugunsten des Vermieters liegt insbesondere vor, wenn die berechtigten Interessen des Vermieters dadurch beeinträchtigt werden, dass
- 6.5.a) der Mieter den Mietgegenstand nach fruchtloser Abmahnung und Verstreichen einer angemessenen Frist fortgesetzt zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck benutzt,
  - 6.5.b) eine vom Mieter durchgeführte Veranstaltung gegen ein gesetzliches Verbot und/oder gegen die guten Sitten und/oder gegen die öffentliche Sicherheit und Ordnung verstößt,
  - 6.5.c) der Mieter anderen grundlegenden Verpflichtungen – insbesondere der Mietzahlungsverpflichtung - aus diesem Vertrag trotz Aufforderung des Vermieters innerhalb einer vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist nicht nachgekommen ist
  - 6.5.d) der Mieter mindestens zwei Veranstaltungen hintereinander nicht

durchgeführt hat aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

- 6.6 Beiden Parteien steht mit Wirkung zum 31.03.2014 ein Sonderkündigungsrecht zu für den Fall, dass der/die Eigentümer beabsichtigen, den Gebäudekomplex des Flughafens Tempelhof an einen Dritten zu veräußern. Das Sonderkündigungsrecht kann nur schriftlich und mit einer Frist von 12 Monaten ausgeübt werden
- 6.7 Dem Vermieter steht ein Sonder(teil)kündigungsrecht hinsichtlich der Flächen des Hangars 7 und der dahinter auf der Ebene des Rollfeldes gelegenen Nebenflächen zu (in **Anlagen 3 und 4** jeweils grün markiert). Das Sonder(teil)kündigungsrecht kann jederzeit schriftlich und mit einer Frist von 12 Monaten ausgeübt werden und kann sich auf Teilflächen des Hangars 7 beschränken.
- 6.8 Den Parteien ist bekannt, dass der Hangar 2 bis zum 31.12.2009 an die Event Center Tempelhof Airport GmbH vermietet ist, dass der Mieter jedoch auf die Nutzung des Hangars 2 für die Veranstaltung angewiesen ist. Der Vermieter wird daher für die erste Mietzeit gemäß § 6.2.a) den Hangar 2 dem Mieter auf der Grundlage einer zeitlich beschränkten Rückmietung zur Verfügung stellen. Bis zum 31.12.2009 werden die im Hangar 2 jetzt vorhandenen Einbauten noch bestehen bleiben; Durchgänge zum Hangar 2 werden jedoch – wenn auch möglicherweise aufgrund der Einbauten eingeschränkt – bereits rechtzeitig vor der ersten Mietzeit (§ 6.2.a) dieses Vertrages) geschaffen.
- 6.9 § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit stillschweigend verlängert, sofern nicht eine Partei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen erklärt, ist ausgeschlossen.
- 6.10 Die Parteien stellen klar, dass es dem Vermieter freisteht, außerhalb der in § 6.2 definierten Mietzeiten bzw. der gem. § 6.3 zu benennenden Optionsmietzeiten frei über den Mietgegenstand zu verfügen und diesen insb. an Dritte zu vermieten und diesen umzugestalten, soweit die Umgestaltung der Nut-

zung gem. § 3.1 dieses Vertrages zu den Mietzeiten bzw. Optionsmietzeiten nicht entgegensteht.

## **§ 7 Übergabe und Rückgabe**

- 7.1 Der Mieter erhält im Vorfeld jeder Mietzeit ggfls. in Abstimmung mit anderen Nutzern Gelegenheit zu einer eingehenden Besichtigung des Mietgegenstandes; zu beseitigende Mängel werden protokolliert. Der Zustand des Mietgegenstandes bei Übergabe an den Mieter wird dem im Zeitpunkt der Besichtigung – vorbehaltlich der in § 5 benannten Baumaßnahmen, der Beseitigung protokollierter Mängel sowie vorbehaltlich weiterer gebrauchsbölicher Abnutzung durch anderweitige Nutzungen zwischen den einzelnen Mietzeiten - entsprechen. Im Übrigen wird auf § 17 AMB verwiesen.
- 7.2 Die Anzahl und Art der übergebenen Schlüssel wird für jede Mietzeit in einem Übergabeprotokoll festgehalten. Jeder Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Bei Verlust eines Schlüssels für eine Schließanlage kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den kompletten Austausch der gesamten Schließanlage veranlassen.
- 7.3 Die Parteien stellen klar, dass den Mieter in jedem Fall die Verkehrssicherungspflicht im Hinblick auf die von ihm geplanten Veranstaltungen trifft.
- 7.4 § 5 AMB gilt für jede Beendigung einer einzelnen Mietzeit bzw. Optionsmietzeit gemäß § 6 dieses Vertrags.

## **§ 8 Miete**

- 8.1 Die Miete für die Überlassung des Mietgegenstandes beträgt pauschal EUR 825.000,00 für jede Mietzeit bzw. jede Optionsmietzeit von jeweils ca. vier Wochen.
- 8.2 Für den Fall, dass der Vermieter von seinem Sonder(teil)kündigungsrecht

gemäß § 6.7 Gebrauch macht, mindert sich die Miete für jede Mietzeit um EUR 22 pro fortfallendem Quadratmeter.

- 8.3 Die Miete gemäß § 8.1 unterliegt für den Zeitraum ab dem 01.04.2013 für den Fall, dass das Sonderkündigungsrecht gem. § 6.6 nicht ausgeübt wird, folgender Wertsicherung: Die Miete für den Zeitraum ab dem 01.04.2013 ändert sich automatisch, wenn sich der vom statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2005 = 100) um 5 Prozent oder mehr ändert. Die Änderung der Miete erfolgt entsprechend der prozentualen Veränderung des vorbenannten Verbraucherpreisindex. Ausgangspunkt für die erste Anpassung ist die Veränderung des Indexstandes im Vergleich zum Indexstand April 2013. Die Änderung der Miethöhe wird in derjenigen Mietzeit automatisch wirksam, die dem Indexsprung als nächstes folgt. Im Fall der Erhöhung gerät der Mieter allerdings nicht in Verzug, solange der Vermieter die erhöhte Miete nicht geltend gemacht hat. Sollte während der Dauer dieses Mietvertrages der Index dieser Regelung vom statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Bundesamt oder gegebenenfalls dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.
- 8.4 Sollte die Indexregelung gem. § 8.3 entgegen der Überzeugung der Parteien nicht wirksam vereinbart worden sein, verpflichten sich die Parteien, alles für die Wirksamkeit der Klausel Erforderliche zu tun, insb. ggf. entsprechende Genehmigungen einzuholen etc. Sollte die Klausel nicht genehmigungsfähig sein, verpflichten sich die Parteien bereits jetzt, eine Regelung zur Wertsicherung des Vertrages zu treffen, die wirksam vereinbart werden kann und die dem wirtschaftlich mit der Indexregelung unter § 8.3 Gewollten am nächsten kommt.
- 8.5 Die Parteien gehen davon aus, dass die diesem Vertrag zugrundeliegende Vermietung nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegt. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass gleichwohl Umsatzsteuer anfällt, so verpflichtet sich der Mieter bereits jetzt, zusätzlich zu der vereinbarten Pauschalmiete die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer zu leisten.

8.6 Mit dem vereinbarten Mietzins sind die Nebenkosten, die innerhalb der Mietzeit anteilig bezogen auf das Objekt auf den Mietgegenstand entfallen, abgegolten, mit Ausnahme

- der Verbrauchskosten für Wärme, Wasser und Strom, deren Verbräuche gesondert erfasst und vom Mieter gesondert vergütet werden. Der Vermieter kann statt einer Umlage der bei ihm anfallenden Stromkosten einen Kilowattstundenpreis für den erfassten Verbrauch nach billigem Ermessen festlegen, wobei sich das Ermessen an marktüblichen Preisen orientiert.
- der Kosten für Bewachung, Reinigung und sonstige Nebenkosten, die im direkten Zusammenhang mit der Veranstaltung stehen; hier ist der Mieter verpflichtet, die betreffenden Leistungen in dem benötigten Umfang selbst und auf eigene Kosten zu erbringen.

Für die Abrechnung der Verbrauchskosten wird auf § 7.6 der AMB verwiesen.

8.7 Die Miete ist bis spätestens 10 Bankarbeitstage vor dem Beginn der jeweiligen Mietzeit bzw. Optionsmietzeit für den Vermieter kostenfrei auf das nachfolgende Konto des Vermieters einzuzahlen:

Konto 66 000 524 20 – BLZ 100 500 00 – Landesbank Berlin

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang auf dem angegebenen Konto des Vermieters an.

Der Mieter ist von der Verpflichtung zur Mietzahlung auch dann nicht befreit, wenn eine der nach diesem Mietvertrag geplanten Veranstaltungen ausfällt.

## **§ 9 Zustimmung zu Bild- und Tonaufnahmen (§ 11 AMB) / Markenschutz**

9.1 Der Vermieter stimmt vorbehaltlich der Zustimmung der beteiligten Urhe-

ber- und Leistungsschutzberechtigten Tonaufnahmen, Bild- und Tonaufnahmen, Bildaufnahmen sowie sonstigen Aufnahmen und Übertragungen der Veranstaltung (§ 11.1 AMB) zu. Ein zusätzliches Entgelt ist insoweit vom Mieter nicht geschuldet.

- 9.2 Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter die Wortmarken „Flughafen Tempelhof THF“ und „THF“ hat schützen lassen. Der Mieter verpflichtet sich, die Marken nicht zu verletzen und darauf hinzuwirken, dass auch Dritte die Marken nicht verletzen.

## **§ 10 Objektspezifische Vereinbarungen**

Zur Versorgung des Mieters mit elektrischer Energie wird das Stromverteilnetz auf dem Grundstück Platz der Luftbrücke 4-6 (ehemaliger Flughafen Tempelhof) genutzt. Sollte es zu Störungen in der Stromversorgung kommen, die nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig durch den Vermieter verursacht worden sind, greifen für die Haftungsbeschränkung und den Haftungsausschluss die Regelungen des § 18 NAV (vgl. **Anlage 5**).

## **§ 11 Sicherheiten**

- 11.1 Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Vermieters aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Beendigung, auch wegen streitiger Ansprüche während der Mietzeit, ist der Mieter verpflichtet, eine Sicherheit in Höhe von EUR 400.000 bis spätestens zum 31. Mai 2009 zu stellen durch Kautionszahlung auf das Vermieterkonto, durch Verpfändung eines Sparbuchs oder durch Übergabe einer unwiderruflichen, unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft ohne Hinterlegungsklausel einer in Deutschland ansässigen Großbank, welche unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit (außer bei anerkannten, unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen) und Vorklage erklärt wird und als Gerichtsstand Berlin vorsehen muss. Die Bürgschaft muss auf erste Anforderung zahlbar sein. Für den Fall, dass das vorstehend genannte Siche-

rungsmittel nach der Rechtsprechung unzulässig ist oder werden sollte, werden die Parteien ein gleichwertiges Sicherungsmittel vereinbaren.

- 11.2 Ein Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstands entsteht erst nach vollständiger Stellung der Sicherheitsleistung. Der Vermieter wird vor der Stellung der Sicherheit nicht mit den gem. § 5 dieses Vertrages von ihm durchzuführenden Arbeiten beginnen. Hieraus resultierende Verzögerungen hat der Mieter zu vertreten.
- 11.3 Die Pflicht zur Stellung bzw. Aufrechterhaltung der Sicherheit bleibt auch zwischen den einzelnen Mietzeiten bzw. Optionsmietzeiten bestehen. Nach Beendigung des Mietvertrages hat der Vermieter über die Sicherheit abzurechnen und auszuzahlen/freizugeben, nicht jedoch vor Ablauf von 6 Monaten nach Beendigung dieses Vertrages und Rückgabe des Mietgegenstands.
- 11.4 Zur Sicherung der teilweisen Amortisation der vom Vermieter gemäß § 5 dieses Vertrages vorzunehmenden Baumaßnahmen leistet der Mieter Sicherheit in Höhe von insgesamt 1.650.000 EUR durch vorzeitige Mietzahlung für die ersten Mietzeiten. Abweichend von § 8.7 ist daher die Miete für die erste Mietzeit (§ 6.2.a dieses Vertrages) bis spätestens 30. April 2009 und die Miete für die erste Mietzeit 2010 (§ 6.2.b, erster Teil dieses Vertrages) bis zum 30. September 2009 zur Zahlung fällig.

## **§ 12 Anwendung der AMB**

- 12.1 § 12 AMB findet keine Anwendung
- 12.2 § 13.1 Satz 3 AMB findet keine Anwendung.
- 12.3 § 15.9 Satz 2 AMB findet mit der Maßgabe Anwendung, dass eine angemessene Frist zu setzen ist und der Ablauf der Veranstaltung durch die Mängel nicht gefährdet werden darf.
- 12.4 § 16.2 Satz 1 § 16.3 Satz 1, § 16.4 sowie § 19 Satz 1 AMB gelten nur für Ge-



genstände, mit deren Montage, Installation bzw. An- oder Einbringung der Vermieter nicht im Hinblick auf den Mietzweck (§ 3 dieses Vertrages) rechnen muss.

12.5 § 22 AMB findet keine Anwendung. Eine Untervermietung der Mietsache oder von Teilen der Mietsache ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs erlaubt.

12.6 § 23 AMB findet keine Anwendung.

### **§ 13 Sonstige Vereinbarungen**

13.1 Der Mieter verpflichtet sich, den Inhalt dieses Vertrages vertraulich zu behandeln.

13.2 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Den Parteien sind die gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie werden auch nach Abschluss des Mietvertrages auf Aufforderung der jeweils anderen Partei alles unternehmen, um die Schriftform nachträglich herzustellen. Der Mieter wird sich auf einen eventuell trotzdem erfolgten Schriftformverstoß nicht berufen.

13.3 Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages und seiner Anlagen nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen davon unberührt. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der unzulänglichen Regelung eine wirksame, durchführbare Regelung zu vereinbaren, die auch rückwirkend gelten soll und - insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht - in ihren Wirkungen dem mit der unzulänglichen Regelung Beabsichtigten entspricht.

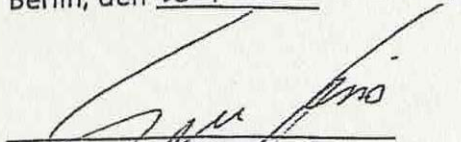
13.4 Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH ist bevollmächtigt, für den Vermieter sämtliche Rechtshandlungen und Willenserklärungen im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag, insbesondere zur Änderung, Gestaltung und Auflösung des Mietverhältnisses, einschließlich der Änderung der Miethöhe und der außerordentlichen Kündigung, vorzunehmen bzw. abzugeben.

Die Bevollmächtigung ergibt sich aus den dem Mieter im Original zur Einsicht vorgelegten und diesem Vertrag als **Anlage 1** in Kopie beigefügten Vollmachtssurkunden.

- 13.5 Der Mieter ist verpflichtet, jede Änderung in seiner gesellschaftsrechtlichen Struktur unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen.
- 13.6 Soweit das Mietverhältnis aufgrund der Veräußerung des Mietgrundstücks auf den Erwerber gesetzlich übergeleitet wird (§ 566 Abs. 1 BGB), ist die Nachhaftung des Vermieters als Veräußerer (§ 566 Abs. 2 Satz 1 BGB) ausgeschlossen.
- 13.7 Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.
- 13.8 Dem Mieter ist bekannt, dass die BA beabsichtigt, die sich in ihrem Eigentum befindlichen Flächen des Mietgegenstandes an das Land Berlin zu veräußern. Der Mieter erteilt hiermit vorsorglich seine Zustimmung zu dieser Veräußerung und der Fortsetzung dieses Mietvertrages allein mit dem Land Berlin als Vermieter nach Durchführung der Veräußerung. Für diesen Fall der Veräußerung der BA-Flächen an das Land gilt § 13.6 letzter Halbsatz entsprechend.
- 13.9 Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter auch unabhängig von § 5 dieses Vertrages Baumaßnahmen an dem Objekt vornehmen kann. Der Vermieter wird dabei auf die Belange des Mieters und auf den Mietzweck (§ 3 dieses Vertrages) Rücksicht nehmen.
- 13.10 Die Vertretungsbefugnis der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH auf Grund der als Anlage 1 in Kopie beigefügten Vollmachten ist bei Abschluss von Mietverträgen im Innenverhältnis beschränkt und von der Zustimmung von BA bzw. Land Berlin zum Inhalt des Mietvertrages abhängig. BA und Land Berlin haben den Inhalt dieses Vertrages zum Zeitpunkt der Unterschrift noch nicht endgültig zugestimmt. Der Mietvertrag ist demnach schwebend unwirksam bis zur Erklärung der Zustimmung von Land Berlin und BA zu dessen Inhalt. Die Zustimmungserklärungen haben gegenüber dem Mieter zu erfolgen. Die Parteien stellen klar, dass Land Berlin und BA

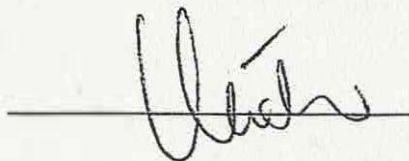
nicht zur Abgabe der jeweiligen Zustimmungserklärung verpflichtet sind.

Berlin, den 27.01.2009



für den Vermieter  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
(BA)/  
Land Berlin  
beide vertreten durch  
BIM Berliner Immobilienmanagement  
GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herr Sven Lemiss

Berlin, den 27.01.09



für den Mieter  
BREAD & butter Holding GmbH

vertreten durch  
Karl-Heinz Müller