Präambel

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Luruper Chaussee 30. Im Hinblick auf das mit Vertrag vom 20.12.2002 bestellte Erbbaurecht am Grundstück Luruper Chaussee 30 hatte die Stadt ihr Heimfallrecht ausgeübt; der Heimfall ist mit notarieller Urkunde Nr. 1441/2006 A vom 29. Juni 2006 vollzogen worden.

In der Bürgerschaftsdrucksache 17/764 wird deutlich auf die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Renngeschehens in Bahrenfeld als wirtschaftliche Grundlage zur Förderung der Traberzucht nach dem Tierzuchtgesetz und den hiernach erforderlichen Leistungsprüfungen hingewiesen. Mit Rücksicht auf die Neuregelung über die künftige Gestaltung der vorzunehmenden Leistungsprüfungen im Trabrennsport und die Nutzung des Grundstücks Luruper Chaussee 30 sowie die Frage einer Einbindung in eine Doppelrennbahn für Trab- und Galopprennsport (Kombibahn) vereinbaren die Parteien folgenden Vertrag, der die Durchführung der Leistungsprüfungen sicherstellen soll. Dazu wird das Hamburger Trab-Zentrum e.V. (HTZ) die Trabrennanlage Bahrenfeld weiterhin betreiben. Die Durchführung der Veranstaltungen erfolgt durch die Hamburger Trab-Arena GmbH.

Dieses vorausgeschickt, wird zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg

und

der Hamburger Trab-Zentrum e.V. (HTZ)

folgender

Nutzungsvertrag

geschlossen.

1. Vertragspartner, Grundstück und Vertragsdauer

Die Freie und Hansestadt Hamburg,

vertreten durch die Finanzbehörde -Immobilienmanagement-

-nachstehend Eigentümerin genannt-

überlässt an

Hamburger Trabzentrum e.v. (HTZ), Luruper Chaussee 30, 22761 Hamburg

-nachstehend Nutzerin genannt-

die ihr gehörenden Flurstücke 3254, groß 202.308 m² und 3251, groß 23.858 m² der Gemarkung Bahrenfeld, belegen Luruper Chaussee 30, August-Kirch-Str. 17 in Hamburg-Bahrenfeld, auf dem angehefteten Lageplan vom 10.05.2006 grün angelegt

-nachstehend Objekt genannt-

vom 01.01.2009 an bis zum 31.12.2010 und danach weiter auf unbestimmte Zeit.

Ungeachtet der Regelungen in Nr. 5 erlischt der Nutzungsvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn die für den Betrieb der Trabrennbahn erforderliche Totalisatorenerlaubnis nicht erneuert werden kann.

2. Zweckbestimmung und Bebauung

Das Objekt ist mit diversen überwiegend dem Pferderennsport dienenden Gebäuden und Anlagen bebaut, die, soweit sie im Eigentum der Eigentümerin stehen, dem Betreiber im Rahmen der nachstehend näher beschriebenen Verwendung zum Gebrauch und zur Unterhaltung zur Verfügung gestellt werden.

Das Objekt wird für Zwecke des Pferdesports überlassen. Die Nutzerin hat zu gewährleisten, dass der Vertragsgegenstand insbesondere der Hebung und Förderung der Landespferdezucht, namentlich der Traberzucht, durch Veranstaltung von Trabrennen als Leistungsprüfung und anderen dazu geeigneten Maßnahmen dient.

Für die Nutzung und den Betrieb des Objekts gelten zwischen den Parteien dieses Vertrages die Nrn. 8, 9 und 10., des in Kopie auszugsweise beigefügten Erbbaurechtsvertrages v. 20.Dez. 2002, UR. Nr. 2081/2002 S des Notars Dr. Schierholt. Diese werden, soweit sie nicht durch den Vertragstext abgeändert werden Bestandteil dieses Vertrages.

Eine Benutzung der Flächen für andere Zwecke ist nicht gestattet und berechtigt die Eigentümerin zur fristlosen Kündigung gemäß Nr. 18.2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB, Stand 2006).

3. Kosten

Die Eigentümerin ermöglicht die Nutzung des Objekts; die Nutzerin hält sie im Gegenzug von allen Betriebskosten des Objekts, hierzu gehört auch die Gehwegreinigungsgebühr, frei.

Zusätzlich wird für die Nutzung des Objekts gem. Nr. 1 ein monatlicher Mietzins von [redacted] erhoben. Kontoverbindung und Referenz wird gesondert mitgeteilt.

4. Allgemeine Vertragsbedingungen

Soweit in Nummern 2, 5 und 6 des Vertrages keine ergänzenden oder abweichenden Vereinbarungen getroffen worden sind, gelten für den Nutzungsvertrag Mietverhältnis im Übrigen die „Allgemeinen Vertragsbedingungen der Freien und Hansestadt Hamburg für die Vermietung von Grundstücken" (AVB, Stand 2006), die angeheftet und Bestandteil dieses Vertrages sind.

5. Kündigung

5.1 Das Vertragsverhältnis kann mit einer Frist von 6 Monaten erstmals zum 31.12.2010 gekündigt werden.

Machen die Parteien von diesem Recht keinen Gebrauch, so wird das Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Die Kündigungsfrist beträgt dann 6 Monate zum Ablauf des Kalenderjahres.

Im Zusammenhang mit künftig notwendigen Entscheidungen zum Betrieb einer Kombibahn steht der Eigentümerin ab Vertragsbeginn ein Sonderkündigungsrecht von drei Monaten zum Quartalsende zu.

5.2 Im Übrigen gelten für die Kündigung die gesetzlichen Bestimmungen und die AVB.

6. Besondere Vertragsbedingungen

6.1 Zur Erhaltung des Trabrennsports in Hamburg erklärt sich die Eigentümerin bereit, prüfbare nachgewiesene Verluste der HTZ mit zu tragen. Für 2009 wird die Eigentümerin unter Berücksichtigung der Betriebsergebnisse der HTA Verluste maximal bis zu [redacted] mit tragen, vorausgesetzt es findet die Anzahl der Renntage p. a. statt, die für die Erhaltung der Traberzucht erforderlich sind. Dabei gehen die Vertragsparteien von rd. 65 Renntagen aus. Liegen die Verluste [redacted] mindert sich die Verlustbeteiligung der Eigentümerin um den Differenzbetrag. Hierzu hat HTZ zu gegebener Zeit vom Steuerberater testierte Bilanzen sowie Gewinn – und Verlustrechnungen vorzulegen.

6.2 Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass die finanzielle Unterstützung der FHH in den folgenden Jahren anhand eines gemeinsam zwischen FHH und dem Nutzer bis Mitte 2009 zu erarbeitenden Stufenplans binnen 5 Jahren abgebaut werden soll. Für [redacted]

6.3 Der Verlustausgleich ab 2011 steht unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Mittel in den Haushaltsplan eingestellt werden.

6.4 [redacted]

6.5 Die Nutzerin erklärt, dass ihm die zugunsten Dritter am Objekt grundbuchlich eingetragenen Rechte, insbesondere die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten faktisch und inhaltlich vertraut sind und er diese beim Betrieb der Trabrennbahn Bahrenfeld beachten wird.

6.6 Räumung (zu Nr. 19 AVB)

Der Nutzerin ist bekannt, dass ihr bei Beendigung des Vertragsverhältnisses keinerlei Ansprüche auf Investitionsersatz oder Ersatzgestellung zustehen. Ausgenommen hiervon sind Investitionen, die während der Laufzeit dieses Vertrages in Abstimmung mit der Eigentümerin vorgenommen werden. Die Nutzerin erklärt ausdrücklich, dass sie ihre Räumungsverpflichtung – insbesondere hinsichtlich aller bei Beendigung des Vertragsverhältnisses vorhandenen Bauwerke, sofern diese nicht Eigentum der Eigentümerin stehen – unverzüglich erfüllen und keine Schritte rechtlicher oder tatsächlicher Art unternehmen wird, die eine termingerechte Räumung erschweren könnten.

6.7 Wechsel des Inhabers oder Änderung der Gesellschaftsform

Für einen Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Gesellschaftsform der Nutzerin gilt Nr. 16 AVB sinngemäß.

17. DEZ. 2008

Finanzbehörde
-Immobilienmanagement-
AZ: 442/31/92.97-211/203

Ulrike Reinert Dirk Rufahl

HTZ
Hamburger Trab-Zentrum e.V.

HTZ
Hamburger Trab-Zentrum e.V.
Luruper Chaussee 30
22761 Hamburg
Tel: 040/89 96 58 - 0 Fax: 040/89 96 58 - 30
www.hamburgtrab.de

Allgemeine Vertragsbedingungen der Freien und Hansestadt Hamburg für die Vermietung von Grundstücken (AVB)

---

1. Beschaffenheit und Haftung

1.1 Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem bei Beginn des Vertragsverhältnisses bestehenden Zustand ohne besondere örtliche Übergabe. Die Grenzen der Mietfläche sind dem Mieter bekannt; sie werden ihm auf Wunsch gegen Übernahme der Kosten von der Baubehörde - Amt für Geoinformation und Vermessung - angewiesen.

1.2 Soweit im Mietvertrag nicht auf Mängel hingewiesen worden ist, sind der Vermieterin keine Mängel des Grundstücks, insbesondere solche des Untergrundes bekannt. Eine Schadensersatzpflicht der Vermieterin nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.

2. Mietzins

2.1 Aufrechnung

Der Mieter darf den Mietzins nur mit einer von der Vermieterin anerkannten oder einer rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen. Er darf die Zahlung des Mietzinses nicht ganz oder teilweise unter Berufung auf Zurückbehaltungsrechte verweigern, die auf anderen Rechtsverhältnissen als diesem Vertrag beruhen. Bei Rückständen gilt das auch für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses.

2.2 Verzug

Wird der Mietzins nicht termingerecht gezahlt, so werden Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich erhoben; ist an dem Rechtsgeschäft ein Verbraucher beteiligt, beträgt der Zinssatz 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz. Der bei Eintritt des Verzuges geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den ganzen Verzugszeitraum zugrunde gelegt. Für jedes Mahnschreiben können außerdem Mahnkosten in angemessener Höhe berechnet werden. Dem Mieter steht es frei nachzuweisen, dass kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist.

2.3 Überprüfung des Mietzinses bei Verträgen mit fester Vertragsdauer

Die Vertragspartner haben das Recht, alle drei Jahre die Angemessenheit des für das Mietobjekt vereinbarten Mietzinses zu überprüfen und die Miethöhe neu zu vereinbaren. Stichtag für den Beginn der Dreijahresfristen ist der Erste des Monats, in dem das Mietverhältnis beginnt.

Die Mietzinsanpassung soll die seit Vertragsabschluß eingetretenen Änderungen der Kaufkraft berücksichtigen. Sie orientiert sich insbesondere am Gesamtverbraucherpreisindex für Deutschland. Die bei Vertragsabschluß vereinbarte Miete ist in jedem Fall die Mindestmiete.

2.4 Buch- und Betriebsprüfungen

Der Mieter ist verpflichtet, die für Buch- und Betriebsprüfungen erforderlichen Unterlagen auf Anforderung im Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung zu stellen.

3. Abgaben, Lasten, Betriebskosten

3.1 Die Grundsteuer sowie die Wege- und Sielbaubeiträge für das Mietobjekt trägt die Vermieterin. Die gesetzlichen Sielanschlussbeiträge und die weiteren für den Sielanschluss entstehenden Kosten auf dem Mietobjekt sowie die Grundsteuer für die im Eigentum des Mieters stehenden Bauwerke und Anlagen trägt dieser selbst.

3.2 Die Vermieterin hat ihre Gebäude gegen Feuer- und Sturmschäden versichert. Die Versicherungsprämie für die nach dem Vertrag mitvermieteten Gebäude trägt der Mieter.

3.3 Alle übrigen öffentlichen Lasten und Abgaben, die bei Vertragsabschluß oder danach auf dem Mietobjekt oder den im Eigentum des Mieters stehenden Bauwerken und Anlagen ruhen oder sich aus deren Benutzung ergeben, trägt der Mieter. Wird die Vermieterin dazu herangezogen, hat der Mieter sie freizuhalten.

3.4 Die Betriebskosten für das Mietobjekt (z.B. Wasser-, Gas- und Stromverbrauch, Müllabfuhr, Sielbenutzung, Heizung, Schornsteinreinigung sowie – sofern nicht im Mietzins enthalten – Gehwegreinigungsgebühren) trägt der Mieter.

4. Bebauung

Der Mieter darf auf dem Grundstück die für den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlichen Bauwerke und Anlagen errichten. Er hat jedoch jeweils vor der Errichtung oder der Änderung die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Dies gilt auch für die Änderung oder Erweiterung mitvermieteter Bauwerke und Anlagen sowie etwa vom Vormieter übernommene Baulichkeiten.

Der Mieter hat für eine einwandfreie Gestaltung des Bauvorhabens zu sorgen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die Auswahl der für die Umfassungswände und für das Dach zu verwendenden sichtbaren Baustoffe. Der Mieter ist verpflichtet, bei allen Bauten die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Soweit in diesem Vertrage keine abweichenden Regelungen getroffen sind, werden die vom Mieter errichteten sowie die bei Beginn des Vertragsverhältnisses von einem Vormieter übernommenen Bauwerke und Anlagen nur zur Nutzung während der Mietzeit mit dem Grund und Boden verbunden; sie dienen also nur einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB. Ramm- und Bohrpfähle gehen mit dem Einbringen in das Mietobjekt entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.

5. Zuwegungen

Die etwa erforderlichen Überfahrten und Zuwegungen hat der Mieter auf seine Kosten herstellen und ggf. ändern zu lassen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht der Vermieterin das Recht zu, die vom Mieter geschaffenen Überfahrten und Zuwegungen zu übernehmen oder vom Mieter deren Beseitigung zu fordern. Entscheidet sich die Vermieterin für die Übernahme der Anlagen so ist das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen; die Anlagen gehen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über. Macht die Vermieterin von ihrem Übernahmerecht keinen Gebrauch, so hat der Mieter auf seine Kosten die Anlagen vollständig zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

6. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Leitungen und Kabel

6.1 Der Mieter hat alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und ihre Anschlüsse an die Leitungen im öffentlichen Weg, soweit diese nicht bei Beginn des Vertragsverhältnisses bereits vorhanden sind, auf seine Kosten errichten zu lassen.

6.2 Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, die im Mietobjekt vorhanden sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf solche Leitungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und der zuständigen Behörde bzw. des zuständigen Leitungs-, Ver- und Entsorgungsunternehmers auf seine Kosten verändern, verlegen, überbauen oder entfernen; er ist verpflichtet, dabei den einschlägigen Vorschriften sowie etwaigen Auflagen nachzukommen.

6.3 Im Sicherheitsbereich der Leitungen und Kabel hat der Mieter alle Maßnahmen und Nutzungen zu unterlassen, die diese Anlagen beeinträchtigen oder gefährden bzw. die erforderliche Instandhaltung verhindern oder erschweren können.

7. Instandhaltung und Verkehrssicherung

7.1 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt einschließlich der mitvermieteten sowie der ihm gehörenden Bauwerke, Anlagen und Zuwegungen auf eigene Kosten ordnungsgemäß und verkehrssicher instand zu halten. Die betriebliche Nutzungsmöglichkeit der mitvermieteten Bauwerke, Anlagen und Geräte ist zu erhalten; ggf. sind Teile davon zu ersetzen.

7.2 Der Mieter ist ferner verpflichtet, Gewässer auf und an dem Mietobjekt, die nach dem Hamburgischen Wassergesetz in seiner jeweils gültigen Fassung (HWaG) ein Gewässer zweiter Ordnung sind, nach den Anweisungen der Vermieterin oder der zuständigen Behörde ordnungsgemäß zu reinigen und offen zu halten, soweit die Vermieterin hierfür reinigungsverpflichtet ist.

Der Mieter übernimmt diese Verpflichtung auch gegenüber der Wasserbehörde und ermächtigt die Vermieterin, dies der Wasserbehörde mitzuteilen (§ 41 HWaG).

7.3 Der Mieter hat das Mietobjekt entsprechend den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu pflegen. Hecken, Knicks und Bäume, die zu dem Mietobjekt gehören, sind vom Mieter auf eigene Kosten zu erhalten und sachgemäß zu schneiden; sie dürfen - ungeachtet der erforderlichen Genehmigung nach der Baumschutzverordnung - nur mit Zustimmung der Vermieterin beseitigt werden. Gefahren, die von Bäumen drohen, hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.

8. Anzeigepflicht, Schadensmeldung, Schadenersatz

8.1 Der Mieter ist verpflichtet, jede bauliche oder betriebliche Änderung mitvermieteter Bauwerke innerhalb von 14 Tagen nach der Veränderung der Vermieterin schriftlich anzuzeigen.

8.2 Schäden an den mitvermieteten Bauwerken, insbesondere Brand- Blitz-, Sturm- oder Hagelschäden hat der Mieter innerhalb von 3 Tagen der Vermieterin anzuzeigen.

8.3 Verletzt der Mieter eine dieser Verpflichtungen, so hat er der Vermieterin den entstandenen Schaden zu ersetzen. Erstattet er die vorgeschriebene Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig und kommt deshalb die Versicherung für den Schaden nicht auf, hat der Mieter die an den mitvermieteten Bauwerken entstandenen Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen.

9. Einfriedigung

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf eigene Kosten einzufriedigen, soweit eine ausreichende Einfriedigung nicht bereits vorhanden ist. Er hat die Einfriedigung – gleichgültig, ob sie bereits vorhanden ist oder von ihm

angebracht wird - auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht der Vermieterin das Recht zu, die vom Mieter geschaffene Einfriedigung zu übernehmen oder vom Mieter deren Beseitigung zu fordern. Entscheidet sich die Vermieterin für die Übernahme, so ist das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen; die Einfriedigung geht entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über. Macht die Vermieterin von ihrem Übernahmerecht keinen Gebrauch, so hat der Mieter auf seine Kosten die Einfriedigung vollständig zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

10. Reklame

Der Mieter ist berechtigt, auf dem Mietobjekt im Rahmen der Bestimmungen über die Baupflege Werbung für den eigenen Betrieb zu betreiben und auf seinen Betrieb hinweisende Schilder anzubringen. Sonstige Anschläge, Aufschriften, Werbeschilder usw. dürfen nicht angebracht werden. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass derartige Anlagen, auch wenn sie von Dritten angebracht worden sind, sofort wieder entfernt werden.

11. Wegereinigung

Der Mieter ist verpflichtet, die an das Mietobjekt grenzenden Gehwege und die Zuwegungen in dem Umfang, wie es nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Grundeigentümer obliegt, auf eigene Kosten zu reinigen, insbesondere Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte ausreichend abstumpfende Mittel zu streuen. Er hat die Vermieterin von allen Ansprüchen aus einer Vernachlässigung dieser Verpflichtung freizuhalten.

12. Beeinträchtigungen des Grundstücks

Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass das Grundstück nicht in seinen Grenzen beeinträchtigt, von Unbefugten - vor allem zu Übergängen oder Überfahrten - benutzt wird und kein Müll, Schutt sowie andere die Umwelt gefährdende oder beeinträchtigende Stoffe abgelagert werden. Er hat Verstöße zu verbieten und sie der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter ist ferner verpflichtet, die Vermieterin unverzüglich zu unterrichten, wenn bekannt wird, dass auf Nachbargrundstücken Anlagen erstellt oder gehalten werden, von denen eine unzulässige Beeinträchtigung des Mietobjektes zu erwarten ist.

13. Schädlings- und Unkrautbekämpfung

13.1 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Auftreten von Ungeziefer auf eigene Kosten entwesen zu lassen und die jeweils behördlich angeordnete Bekämpfung von Ratten und Ungeziefer vorzunehmen.

13.2 Bei der Unkrautbekämpfung ist die Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (Herbizide) unzulässig.

14. Ansprüche Dritter

Der Mieter ist verpflichtet, die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter freizuhalten, die sich aus dem Zustand des Mietobjektes, aus dessen Benutzung oder aus der Verletzung der von ihm übernommenen Pflichten ergeben. Er hat eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und auf Verlangen nachzuweisen.

15. Betreten des Mietobjektes

15.1 Der Mieter gestattet den Beauftragten der Vermieterin das Betreten des Mietobjektes in angemessenen Abständen oder bei Bedarf sowie zur Vornahme der von ihr für erforderlich gehaltenen Arbeiten (Vermessungen, Instandsetzungen, Erdbohrungen für Bodenuntersuchung, Grundwasserabsenkung o. ä.). Die Vermieterin wird dies, wenn möglich, rechtzeitig vorher ankündigen.

15.2 Vertretern der Ver- und Entsorgungs- sowie Leitungsunternehmen hat der Mieter jederzeit Zutritt zu gewähren, wenn dies der Überwachung, Instandhaltung oder Reparatur vorhandener Leitungen und Einrichtungen dient.

15.3 Soweit die Nutzung der Mietflächen durch die Arbeiten wesentlich beeinträchtigt wird, wird der Mietzins entsprechend ermäßigt, es sei denn, der Mieter wird durch die Beauftragten angemessen entschädigt.

16. Übertragbarkeit und Untervermietung

16.1 Der Mieter darf diesen Vertrag oder die Ausübung der ihm durch diesen Vertrag eingeräumten Rechte nicht ohne vorherige Zustimmung der Vermieterin auf einen Dritten übertragen.

16.2 Er darf das Mietobjekt einschließlich der ihm gehörenden Bauwerke - auch teilweise - nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin vermieten oder anderweitig Dritten überlassen. Der Mieter haftet für Schäden und Nachteile, die der Vermieterin aus der Übertragung bzw. Überlassung entstehen. Er ist verpflichtet, rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung durch den Dritten auf eigene Kosten durchzusetzen und der Vermieterin alle etwaigen Ansprüche des Dritten gegen sie von der Hand zu halten.

17. Hinweise

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass

a) die von der Vermieterin erteilten und vorbehaltenen Erlaubnisse und Zustimmungen nicht die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Verwaltungsakte ersetzen, sondern dass solche Konzessionen, Erlaubnisse, Genehmigungen und Gestattungen von ihm selbst auf eigene Kosten beschafft werden müssen;

b) Bauarbeiten und die Errichtung von Werbeanlagen vor Beginn der bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfen;

c) Überfahrten über öffentliche Wege der Genehmigung der zuständigen Wegeaufsichtsbehörde bedürfen und nur durch die zuständige Behörde auf Kosten des Mieters angelegt werden.

18. Kündigung

18.1 Schriftform

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich erfolgen.

18.2 Fristlose Kündigung

Unbeschadet der nach dem Mietvertrag etwa gegebenen Kündigungsmöglichkeiten kann die Vermieterin den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Mieter

18.2.1 das Mietobjekt nicht innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluß für den vorgesehenen Zweck in Benutzung nimmt;

18.2.2 das Mietobjekt für mehr als sechs Monate nicht für den vorgesehenen Zweck nutzt, sofern nicht der Mieter nachweist, dass es sich um einen vorübergehenden, von ihm nicht zu vertretenden Zustand handelt;

18.2.3 das Mietobjekt trotz Abmahnung in einer nach dem Mietvertrag nicht gestatteten Weise oder ohne die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nutzt;

18.2.4 mit der Errichtung der im Vertrag vorgesehenen Bauwerke und Anlagen nicht innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluß begonnen hat;

18.2.5 den sonstigen im Vertrag einschließlich nach diesen Allgemeinen Vertragsbedingungen übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung nicht innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist nachkommt;

18.2.6 seinen Wohnsitz bzw. Sitz in einer Weise verändert, die ihn nach dem Ermessen der Vermieterin hindert, das Grundstück ordnungsgemäß zu nutzen oder

18.2.7 oder ein Mitmieter aus Gründen tatsächlicher oder rechtlicher Art an der Verfügung über sein Vermögen gehindert ist (Tod bzw. Auflösung, Zwangsvollstreckung).

18.3 Außerordentliche Kündigung

Bei Verträgen mit fester Dauer ist die Vermieterin berechtigt, vor Vertragsablauf das Mietverhältnis entweder insgesamt oder mit der Maßgabe zu kündigen, dass Teile des Mietobjektes vorzeitig an die Vermieterin herauszugeben sind, wenn entweder das gesamte Mietobjekt oder Teile desselben im öffentlichen Interesse dringend benötigt werden. Die Kündigung kann bei vorzeitiger Vertragsbeendigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zu jedem Monatsletzten ausgesprochen werden.

Im Falle einer Teilkündigung verringert sich der Mietzins in dem Verhältnis, in dem der Wert des abzugebenden Teiles zu dem des ganzen Mietobjektes steht. Es steht dem Mieter jedoch frei, innerhalb von drei Monaten nach Zugang der Kündigung seinerseits das restliche Mietobjekt zum gleichen Zeitpunkt zu kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

18.4 Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung

Wird das Mietobjekt nach Ablauf der Mietzeit nicht vertragsgemäß herausgegeben, verlängert sich das Mietverhältnis abweichend von § 545 BGB nicht stillschweigend.

19. Räumung

19.1 Der Mieter hat das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und in einwandfreiem Zustand zurückzugeben.

Er ist verpflichtet, das Mietobjekt von den in seinem Eigentum stehenden Bauwerken und Anlagen (einschließlich der unterirdischen Fundamente bzw. Kellermauern und Kellerfußböden, jedoch ausgenommen Rammpfähle) sowie von Einbauten restlos ober- und unterirdisch auf seine Kosten und - soweit nicht die Bestimmungen in Nr. 20 Anwendung finden - ohne Entschädigung freizumachen. Hat die Vermieterin von ihrem Übernahmerecht nach Nr. 5 Abs. 2 und Nr. 9 Abs. 2 an den vom Mieter geschaffenen Anlagen Gebrauch gemacht, sind diese von der Räumungsverpflichtung ausgenommen. Der Mieter hat alle entstandenen Hohlräume bis auf Geländehöhe mit Sand aufzufüllen und bei der Wegnahme von Einbauten das Mietobjekt ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Besteht für die Vermieterin Anlass zur Besorgnis, dass der Untergrund während der Dauer des Mietverhältnisses verunreinigt worden ist, so kann sie vom Mieter den Nachweis verlangen, dass das Mietobjekt bei Herausgabe frei von entsprechenden Verunreinigungen ist.

19.2 Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch für den Fall der Rückgabe von Teilen des Mietobjektes sowie der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses.

19.3 Hat der Mieter die ihm nach Nr. 19.1 Absatz 1 und 2 obliegende Räumungsverpflichtung im Zeitpunkt der vertragsgemäßen oder vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses - auch bezüglich von Teilen des Mietobjektes (Nr. 18.3) - nicht oder nicht vollen Umfangs erfüllt, ist er verpflichtet, der Vermieterin bis zur Herbeiführung des vertragsgemäßen Zustands eine Entschädigung in Höhe des vereinbarten Mietzinses zu zahlen. Die Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche ist nicht ausgeschlossen.

20. Entschädigung bei außerordentlicher Kündigung

Im Falle der außerordentlichen Kündigung nach Nr. 18.3 AVB zahlt die Vermieterin für die dem Mieter gehörenden Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung. Diese wird von der Vermieterin auf der Grundlage der nachgewiesenen Baukosten oder - wenn der Mieter die Bauwerke vom Vormieter erworben hat - des für den Erwerb aufgewendeten Kaufpreises berechnet. Dabei werden die seit Vertragsbeginn bzw. Errichtung der Bauwerke und Anlagen eingetretenen Änderungen des Baukostenindexes für gewerbliche Betriebsgebäude in Hamburg und das Verhältnis zwischen Gesamtdauer und Restlaufzeit des Vertragsverhältnisses berücksichtigt. Als Gesamtdauer gilt dabei - auch im Falle einer Vertragsverlängerung - der Zeitraum von Beginn des Vertragsverhältnisses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem dessen Beendigung vertraglich vorgesehen ist oder erstmals ein ordentliches Kündigungsrecht ausgeübt werden könnte.

Im Falle einer Teilkündigung erstreckt sich der Entschädigungsanspruch nur auf die Bauwerke und Anlagen, die auf der herauszugebenden Fläche errichtet sind, sofern nicht der Mieter seinerseits zulässigerweise das ganze Mietobjekt gekündigt hat.
Für Gebäude und Gebäudeteile, die ohne Zustimmung der Vermieterin errichtet worden sind, wird keine Entschädigung gezahlt.

21. Vertragsstrafe, Ersatzvornahme

21.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung kann die Vermieterin eine Vertragsstrafe verlangen bei Verstößen des Mieters gegen

- Nr. 6.2 oder 6.3 der AVB (Leitungen und Kabel) oder
- Nr. 10 der AVB (Reklame)

jeweils bis zu einer halben Jahresmiete

- Nr. 16.1 und 16.2 Satz 1 der AVB (Übertragbarkeit u. Untervermietung) oder
- Nr. 19.1 Abs. 3 der AVB (Bodenverunreinigungen)

bis zu einer Jahresmiete

sowie – nach vorheriger Abmahnung – bei Verstößen des Mieters gegen

- Nr. 2 Abs. 1 des Vertrages (Zweckbestimmung)

bis zu einer Jahresmiete

oder

- Nr. 7 der AVB (Instandhaltung und Verkehrssicherung),
- Nr. 9 der AVB (Einfriedigung) oder
- Nr. 11 der AVB (Wegereinigung)

jeweils bis zu einer halben Jahresmiete.

21.2 Setzt der Mieter das vertragswidrige Verhalten trotz Forderung der Vertragsstrafe fort, kann diese wiederholt erhoben werden.

21.3 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Vermieterin nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und dem mit der Vermietung verfolgten Zweck sowie nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen. § 343 BGB (Herabsetzung der Strafe) bleibt unberührt.

21.4 Das Recht zur fristlosen Kündigung und etwaige Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.

21.5 Die Vermieterin kann außerdem eine vom Mieter vertragswidrig unterlassene Handlung - nachdem sie ihm ohne Erfolg eine angemessene Frist zu deren Erfüllung gesetzt hat - auf dessen Kosten vornehmen lassen.

22. Sicherheitsleistung

Der Mieter ist verpflichtet, auf Aufforderung der Vermieterin für die Erfüllung aller vertraglichen Pflichten für Schadenersatzansprüche, Vertragsstrafen, Kosten, Verzugszinsen sowie ggf. für Ausgleichsbeträge für Kfz-Stellplätze und Fahrradplätze Sicherheit zu leisten.

Über Art, Höhe und Verwertung der Sicherheit entscheidet die Vermieterin; die Höhe der Sicherheit wird auf eine Jahresmiete begrenzt.

Wird die Sicherheit ganz oder teilweise in Anspruch genommen, so ist sie während der Dauer des Vertragsverhältnisses innerhalb eines Monats bis zur ursprünglichen Höhe aufzufüllen.

23. Mehrheit von Mietern

23.1 Mehrere Personen auf der Mieterseite übernehmen die Verpflichtungen dieses Vertrages als Gesamtschuldner.

Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für oder gegen jeden von ihnen.

23.2 Erklärungen, deren Wirksamkeit das Mietverhältnis berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge.

24. Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Form. Mündliche Abreden sind für beide Vertragspartner nicht bindend.

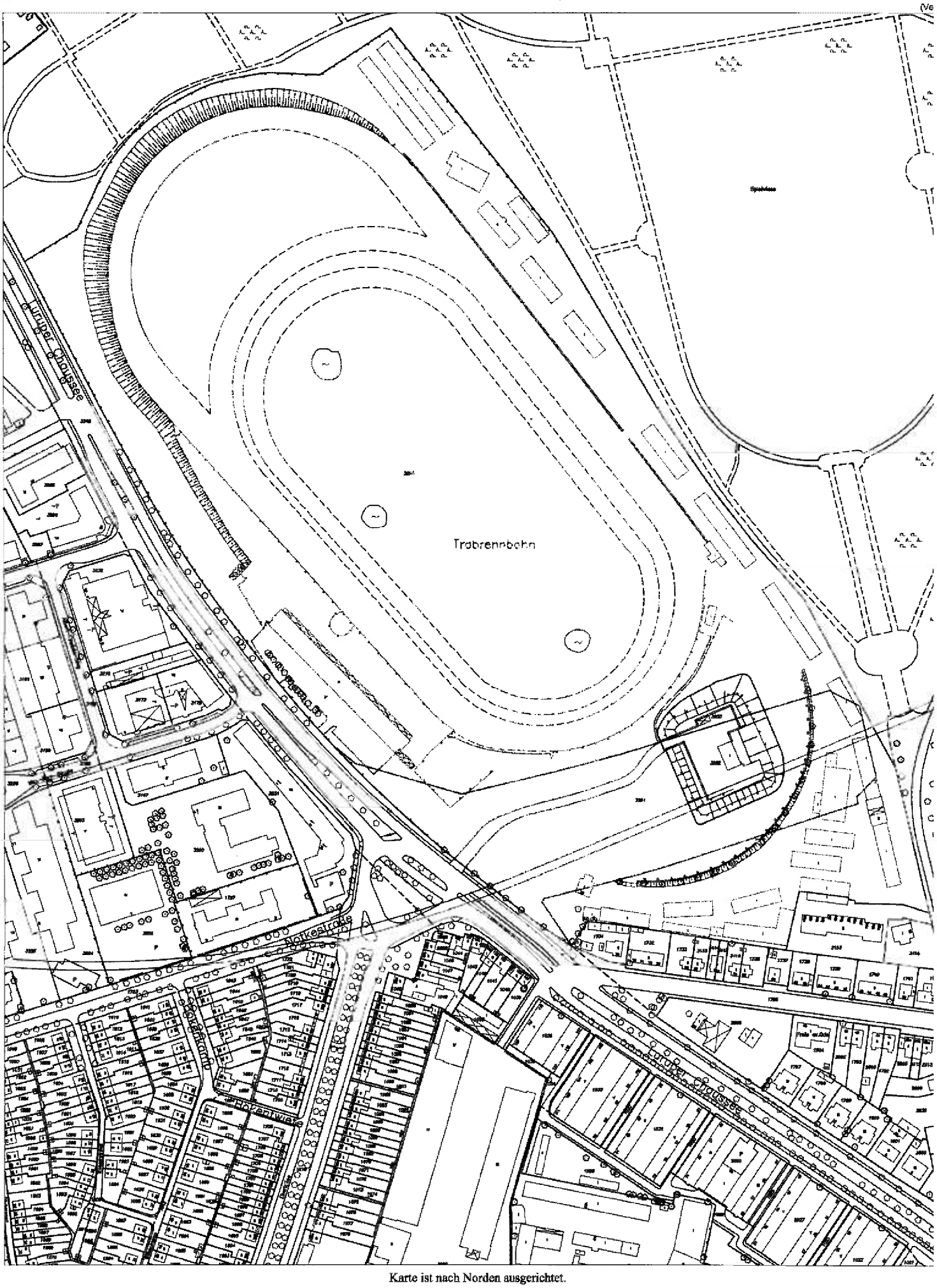
25. Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrage ist Hamburg.

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Auszug vom 10.05.2006
Maßstab 1:2500
Gemarkung: Bahrenfeld
Flurstück(e): 3254 , 3251

Freie und Hansestadt Hamburg

Finanzbe
Liegenschaftsverv
Grundstücksinformation und Verm
Kartenbla
Bearbeite
(Ve



Karte ist nach Norden ausgerichtet.

/114

L FHH-HTRG

F. Dischner 25
350157-0

UR.Nr. 2081/2002 S

V e r h a n d e l t
in der Freien und Hansestadt
H a m b u r g

am 20. (zwanzigsten) D e z e m b e r
2002 (zweitausendzwei)

Vor mir,
dem hamburgischen Notar
Dr. Horst S c h i e r h o l t

erschienen heute in meinem Amtszimmer Poststr. 2, 20354 Hamburg:

[redacted] 1, 22758 Hamburg,
Dienstanschrift: [redacted]
ausgewiesen durch Vorlage seines BPA Nr. 1119232502,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern seiner Erklärung nach für die

Freie und Hansestadt Hamburg

gemäß Vollmacht vom 15.11.1991, die in beglaubigter Abschrift vorgelegt worden ist und dieser Urkunde in beglaubigter Fotokopie beigefügt wird,

[redacted] per Chaussee 30, 22761 Hamburg,
Geschäftsanschrift: [redacted]
mir, dem Notar, von Person bekannt,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts zu Hamburg unter der Nr. HRB 2573 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

HTRG Hamburger Trabrenngesellschaft m.b.H.
(HTRG Hamburger Trabrenn-Gesellschaft m.b.H.)
mit dem Sitz in Hamburg
und der Geschäftsanschrift:
Luruper Chaussee 30, 22761 Hamburg,

was ich hiermit aufgrund heutiger Einsicht in das vorgenannte Register (HRB 2573) gem. § 21 BNotO bescheinige.

Die Grundstückseigentümerin erklärt, daß ihr weitere Mängel des Untergrundes nicht bekannt sind. Sie weist jedoch darauf hin, dass die auf dem Grundstück befindlichen Stallungen, baufällig sind und von daher einer Grundinstandsetzung bedürfen. Sie weist ferner darauf hin, dass das Tribünengebäude asbestbelastet ist und bereits eine Sanierungsanordnung der zuständigen Bauprüfabteilung besteht.

5.4 Der Erbbauberechtigte hat unverzüglich nach Übergabe des Grundstücks das vorhandene Tribünengebäude und die Stallgebäude zu sanieren, soweit sie nicht abgebrochen werden sollen (s. Ziff. 8.1).

6. Übergabe und Verrechnung

6.1 Das Grundstück wurde bereits am 01.01.2002 übergeben.

Der Erbbauberechtigte übernahm das Grundstück ohne förmliche Übergabe.

Der Erbbauberechtigte hat die Grundstückseigentümerin von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich am oder nach dem Übergabetag aus dem Eigentum oder Besitz an dem Grundstück ergeben; dazu gehört auch die Verkehrssicherungs- und die Wegereinigungspflicht.

6.2 Verrechnungstag ist der Übergabetag.

Für die Zeit von der Übergabe des Grundstücks bis zum Beginn des Erbbaurechts gelten die Bestimmungen dieses Vertrages sinngemäß.

7. Leitungen und Kabel

Auf dem Grundstück sind die in Nr. 4 aufgeführten Leitungen, Kabel und Anlagen vorhanden.

Die Grundstückseigentümerin erklärt, dass nach ihren Ermittlungen auf dem Grundstück (außer etwaigen Anschlussleitungen) keine weiteren als die o.g. Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen vorhanden sind. Sollten dennoch auf dem Grundstück Leitungen, Kabel oder ähnliche Anlagen vorhanden sein, ist die Grundstückseigentümerin nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen. Es ist Sache des Erbbauberechtigten, eine erforderliche Veränderung solcher Anlagen auf eigene Kosten zu veranlassen; er ist verpflichtet, dazu sowie zu einer etwaigen Überbauung vorher das Einvernehmen mit der Stelle herbeizuführen, die die Anlage verwaltet.

8. Bebauung

8.1 Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, unverzüglich nach Beurkundung dieses Vertrages und nach erfolgter Baugenehmigung das vorhandene Tribünengebäude und die Stallgebäude, soweit sie nicht abgebrochen werden, zu sanieren. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, nach Abschluß dieses Vertrages unverzüglich vollständige Bauantragsunterlagen einzureichen.

8.2 Das Tribünengebäude ist innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung saniert herzustellen. Die Frist ist gehemmt, solange die Bautätigkeit infolge außergewöhnlicher Umstände, die der Erbbauberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht begonnen oder fortgeführt werden kann.

8.3 Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, nicht fest mit dem Boden verbundenen Baulichkeiten wie z.B. Container oder Zelte zu errichten, soweit diese im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck nach diesem Vertrage stehen.

Eventuell erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen werden durch diese Zusage nicht ersetzt.

Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass eine weitere Bebauung bzw. Neubebauung ausgeschlossen ist.
Aus diesem Grunde bestellt der Erbbauberechtigte eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg folgenden Inhalts:

„Eine weitere Bebauung über die auf dem Grundstück nach diesem Vertrage bestehende Bebauung ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Aus- und Umbau der vorhandenen Tribüne, der Stallungen und weiterer Baulichkeiten, die zum Erreichen des Vertragszwecks (s. Ziff.9) erforderlich sind."

Der Erbbauberechtigte beantragt, die Dienstbarkeit an rangbereiter Rangstelle im neu anzulegenden Erbbaugrundbuch einzutragen.

9 Verwendung

Das Grundstück mit seinen Baulichkeiten ist für die Zwecke des Pferdesportes zu nutzen.
Der Erbbauberechtigte hat zu gewährleisten, daß der Vertragsgegenstand insbesondere der Hebung und Förderung der Landespferdezucht, namentlich der Traberzucht, durch die Veranstaltung von Trabrennen als Leistungsprüfung und anderen dazu geeigneten Maßnahmen dient.

Der Erbbauberechtigte hat zu diesem Zweck das Grundstück mindestens an 80 Tagen im Jahr für den Trabrennsport zu nutzen.

9.2 Soweit durch außerhalb des Einflußbereichs des Erbbauberechtigten liegende Umstände einzelne Veranstaltungen im vorbezeichneten Sinne nicht durchgeführt werden oder nicht durchgeführt werden können, berührt dies den Erbbaurechtsvertrag nicht.

9.3 Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, neben dem Trabrennsport das Grundstück auch wie folgt zu nutzen:

- Gastronomie, Wettannahme und Veranstaltungen (z.B. Tagungen, Partys) im Tribünengebäude
- Open air - Veranstaltungen (z.B. Konzerte, Flohmärkte, Kinderfeste) im Innenraum und auf den Freiflächen
- Gewerbliche Vermietung von Stellplätzen an den Tagen und zu den Zeiten, an denen keine Veranstaltungen auf der Trabrennbahn oder im Tribünen-Gebäude stattfinden.

9.4 Für andere Verwendungen des Grundstücks und der Baulichkeiten als den unter Ziffern 9.1 und 9.3 aufgeführten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.
Evtl. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen werden durch die Zustimmung der Grundstückseigentümerin nicht ersetzt.

9.5 Die Grundstückseigentümerin oder von ihr benannte Dritte haben das Recht der Mitbenutzung desTrabrenngeländes für sportliche, kulturelle und kirchliche Veranstaltungen, deren Ausrichtung von gesamthamburgischer Bedeutung sind.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, für die vorstehenden Veranstaltungen das Trabrenngelände werbe- und mietfrei zu überlassen und lediglich die tatsächlichen Betriebskosten in Rechnung zu stellen. Werbefrei bedeutet, daß der Veranstalter kostenfrei eigene Werbemaßnahmen durchführen kann.

zu solchen Veranstaltungen gehören insbesondere:
Olympische Spiele, Welt- und Europameisterschaften - z.B. Hockey, American Football, Golf, Fußba - Deutsche Turnfeste und Kirchentage.

Für alle Veranstaltungen gilt, daß Terminabsprachen mit dem Erbbauberechtigten bzw. der Betreibergesellschaft rechtzeitig zu treffen sind.

Zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtung soll im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg an rangbereiter Stelle eingetragen werden:
„Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundstück nur entsprechend der Ziffern 8 und 9 zu nutzen."

Veranstaltungen extremistischer Organisationen sind nicht zulässig.

10. Instandhaltung/Versicherung und Wiederherstellung zerstörter Baulichkeiten/Zutritt

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Baulichkeiten nebst Zubehör stets in einem guten baulichen und das Grundstück in einem gepflegten Zustand zu halten, die Baulichkeiten nach ihrem vollen Wert gegen Brandschäden zu versichern, sie fortdauernd nach dem vollen Wiederherstellungswert versichert zu halten und der Grundstückseigentümerin auf deren Verlangen einen Nachweis über die Versicherung vorzulegen.

Werden die Baulichkeiten ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie in bisherigem Umfange nach Plänen, die der Zustimmung der Grundstückseigentümerin bedürfen, innerhalb einer angemessenen Frist wiederherzustellen.

Die Vertragsparteien werden Verhandlungen über eine Verlängerung oder vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts aufnehmen, wenn dies im Hinblick auf den Umfang der Baumaßnahme und die Restlaufzeit des Erbbaurechts geboten erscheint.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, einzelne Gebäude, nach Zustimmung der Grundstückseigentümerin, auf seine Kosten zu entfernen, soweit diese Gebäude für die Nutzung des Pferderennsports nicht mehr benötigt werden.

Die Grundstückseigentümerin ist befugt, das Grundstück zu jeder angemessenen Tageszeit zu besichtigen oder besichtigen zu lassen. Sie wird dies dem Erbbauberechtigten rechtzeitig ankündigen.

11. Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

11.1 Zu einer Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld, einer Reallast oder einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

11.2 Die Grundstückseigentümerin ist bereit, für die Sanierung des Grundstücks, des Tribünengebäudes und der Stallgebäude der Belastung des Erbbaurechts mit Tilgungshypotheken oder Grundschulden unter der Bedingung zuzustimmen,