

Geschäftsraummietvertrag

Zwischen

Anwendungszentrum GmbH Oberpfaffenhofen, Friedrichshafenerstr.1, 82205 Gilching, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thorsten Rudolph

-nachfolgend auch „Vermieter“ genannt-

und

xxx (Gründer),, gesetzlich vertreten durch ...

-nachfolgend auch „Mieter“ genannt-

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

Präambel

Das Anwendungszentrum GmbH Oberpfaffenhofen (AZO) führt im neu erbauten „Aerospace Technology Park Oberpfaffenhofen“ (ASTO) den Inkubator im Bereich Satellitennavigation erfolgreich fort. Die dafür benötigten Geschäftsräumlichkeiten hat das AZO beim Eigentümer der Geschäftsräumlichkeiten mit der Erlaubnis angemietet, sie an Inkubatoren untervermieten zu dürfen. Xxx ist ein „Start-Up“ Unternehmen im Bereich Satellitennavigation. Im Rahmen des ESA BIC Project wurde xxx für einen Zeitraum von 24 Monaten als Inkubator ausgewählt.

Für die vierundzwanzig Monate der Inkubationszeit stellt das AZO der xxx Geschäftsräumlichkeiten zu den nachfolgend aufgeführten Regelungen mietweise zur Verfügung. Im Anschluss an die Inkubationszeit wird es befürwortet, dass xxx im „Aerospace Technology Park Oberpfaffenhofen“ Gewerberäumlichkeiten anmieten. Für diesen Fall hat xxx die dazu notwendigen mietvertraglichen Vereinbarungen mit dem Vermieter des ASTO selbständig abzuschließen.

§ 1 Mieträume; Übergabe der Mietsache

1. Vermietet werden im Gebäude „Aerospace Technology Park Oberpfaffenhofen“, Friedrichshafenerstr. 1, 82205 Gilching folgende Mieträumlichkeiten sowie das nachfolgend in § 3 aufgeführte Inventar:

1 Büroraum (*erste Etage, Büroraum-Nr. ... - genaue Bezeichnung/Lage*) mit einer Mietfläche von 18 qm.

2. Des weiteren werden dem Mieter nachfolgende Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem AZO angeboten:
 - Konferenzzimmer Nr. 1 (maximal acht Personen)
 - Konferenzzimmer Nr. 2 (maximal vierzig Personen)
 - Küche
 - WC

Die jeweilige Nutzung der Konferenzzimmer erfolgt nach vorheriger Abstimmung mit dem AZO.

3. Der Mieter übernimmt die Mietsache in dem vorhandenen Zustand als vertragsgemäß, dazu wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in das etwaige Mängel aufzunehmen sind, die der Vermieter sodann zu beseitigen hat. Das Übernahmeprotokoll ist Bestandteil dieses Vertrages.
4. Während der Mietzeit sind dem Vermieter Schäden an diesen Räumlichkeiten unverzüglich anzuzeigen.
5. Der Mieter erhält bei der Übergabe der Mietsache zwei Sätze Schlüssel und soweit erforderlich, Codekarten für das Mietobjekt. Von dem Mieter zusätzlich benötigte Schlüssel oder Codekarten werden ihm auf seine Kosten zur Verfügung gestellt. Der Verlust eines überlassenen oder von dem Mieter weiter angeschafften Schlüssels bzw. einer Codekarte ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Dieser ist berechtigt, im Falle des Verlustes einer Codekarte diese beim Eigentümer der Mietsache sperren zu lassen bzw. im Falle des Verlustes eines Schlüssels auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anzuschaffen, wenn der Mieter den Verlust zu vertreten hat. In gleicher Weise haftet der Mieter, wenn für das gesamte Objekt eine Schließanlage vorhanden ist, auch für die Kosten, die für eine eventuell notwendige Kompletterneuerung der Schließanlage anfallen. Die Kosten hierfür sind aber in jedem Fall gedeckelt bis zu einem Höchstbetrag i.H. v. EUR 5.000,00. Schlüsselneubestellungen dürfen generell nur über den Vermieter in Verbindung mit dem Eigentümer der Mietsache erfolgen. Die dem Mieter

übergeben und neu angeschafften Schlüssel/Codekarten sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig herauszugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Fristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser (ebenso wenn nötig die komplette Schließanlage) auf Kosten des Mieters auszutauschen. Der Mieter haftet ebenso für den etwaigen Missbrauch von Schlüsseln und Codekarten durch Angestellte, Mitarbeiter oder andere dem Mieter unterstellte Personen.

§ 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als Büroraum.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

1. Die Mieträumlichkeiten enthalten folgendes Inventar:
 - Zwei Tische
 - Zwei Stühle
 - Zwei Schränke
 - Zwei Telefone
 - Vier Internetanschlüsse

2. Zur gemeinschaftlichen Nutzung mit dem AZO werden zusätzlich bereitgestellt:
 - Internetzugang
 - Fax
 - Farblaserdrucker
 - Drucker
 - Scanner
 - Telefonverbindung
 - Videotechnologie
 - Beamer

3. Das dem Mieter überlassene Inventar, die gemeinschaftlich genutzten Anlagen/Gegenstände und alle sich sonst noch in den vom Mieter genutzten Geschäftsräumlichkeiten befindlichen Gegenstände und technischen Anlagen sind vom Mieter pfleglich zu behandeln und am Ende der Mietdauer vollständig zurückzugeben.

§ 4 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am ... und endet vierundzwanzig Monate später am (*Datum*).
2. Durch bloße Gebrauchsfortsetzung tritt keine Fortsetzung des Mietverhältnisses ein, dass heißt, die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 5 Mietzins, Mietkaution

1. Die monatliche Grundmiete für die Nutzung der Räumlichkeiten nach § 1 einschließlich der Nutzung der in § 3 benannten Ausstattung beträgt EUR 625 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
2. Die Miete ist im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg zu zahlen.

BLZ: 702 501 50

KtoNr: 104 922 47

3. Im vorgenannten Mietzins sind folgende Nebenkosten mit enthalten:
 - Betriebskosten (nach § 1 Betriebskostenverordnung BetrKV),
 - Heizkosten,
 - Internetkosten sowie
 - Telefonkosten für Inlandsgespräche (Auslandsgespräche sowie Verbindungen ins Mobilfunknetz werden separat in Rechnung gestellt)
4. Der Mieter zahlt eine Mietkaution in Höhe von einer Monatsmiete (netto). Die Kautionssumme wird vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautionssumme befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung des Mieters mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Kautionssumme gegen fällige Forderungen des Vermieters während der Mietzeit ist ausgeschlossen.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

1. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzinsforderungen des Vermieters nur aufrechnen, wenn er dies dem Vermieter einen Monat vorher schriftlich anzeigt. Die Aufrechnung ist unzulässig, soweit sie bestrittene oder nicht rechtskräftig festgestellte Ansprüche betrifft.
2. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters am Mietzins ist ausgeschlossen.

§ 7 Haftung des Vermieters

Schadenersatzansprüche des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzuges des Vermieters mit der Beseitigung eines solchen Mangels sind ausgeschlossen, wenn nicht der Mangel vom Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde. Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Mangels, sowie sein Mietminderungsrecht bleibt hiervon unberührt.

§ 8 Bauliche Veränderungen; Zugang; Schönheitsreparaturen

1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumlichkeiten darf der Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen.
2. Der Vermieter darf die Mieträumlichkeiten nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten betreten und besichtigen, um sich von dem Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.
3. Dem Mieter obliegt die Durchführung von Schönheitsreparaturen, sobald der Grad der Abnutzung dies nach der vertraglichen Nutzung erfordert.

Dies gilt ebenfalls bei Beendigung des Mietverhältnisses. Soweit Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt nicht fällig sind, ist der Mieter verpflichtet, sich entsprechend seiner Nutzungsdauer mit Rücksicht auf nachweislich während der Mietzeit ausgeführte Schönheitsreparaturen (zeitanteilig) an den erforderlichen Renovierungskosten zu beteiligen. Den Umfang der erforderlichen Arbeiten bzw. Kosten lässt der Vermieter durch Kostenvoranschlag einer Fachfirma ermitteln. Kommt eine Einigung über den Umfang der von dem Mieter geschuldeten Arbeiten oder Kosten nicht zustande, dann setzt ein von der zuständigen IHK zu bestimmender Sachverständiger diese auf Antrag einer Seite mit verbindlicher Wirkung fest.

§ 9 Nutzungsänderung, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.
2. Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 10 Reklame

Der Mieter ist berechtigt, an dafür vorgesehenen Stellen innerhalb und außerhalb des Gebäudes Firmenschilder anzubringen, soweit der einheitliche Gesamteindruck des Gebäudes davon nicht beeinträchtigt wird und Regelungen der Hausordnung nicht verletzt werden.

§ 11 Wettbewerbschutz

Der Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

§ 12 Kündigung

1. Während der Mietdauer ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis in schriftlicher Form fristlos zu kündigen, wenn
 - a) der Mieter mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag das 1 ½ fache der Nettokaltmiete eines Monats übersteigt;
 - b) der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
 - c) der zwischen dem Mieter und dem AZO geschlossene Inkubationsvertrag vorzeitig aufgelöst wird.

§ 13 Rückgabe der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung der Mietzeit in vertragsmäßigem Zustand, geräumt und vollständig gereinigt sowie unter Beachtung seiner Verpflichtung zur Durchführung von

Schönheitsreparaturen (vgl. § 8 Ziff. 3.), zurückzugeben. Beschädigungen, die der Mieter, seine Erfüllungsgehilfen oder Personen, die sich mit Wissen und Wollen des Mieters in der Mietsache aufhalten, verursacht haben, sind zu beseitigen. Bewegliche Gegenstände, soweit sie nicht dem Vermieter gehören, sind aus den Mieträumen zu entfernen und gegebenenfalls ordnungsgemäß zu beseitigen.

§ 14 Schriftform

Mündliche Abreden zu dem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

§15 Besondere Vereinbarungen

1. Der Mieter hat die Regelungen der Hausordnung einzuhalten. Er bestätigt, eine aktuelle Ausgabe der Hausordnung erhalten zu haben.
2. Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten - soweit gesetzlich zulässig – ist München. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Vereinbarung eine der wirtschaftlichen und rechtlichen Zielsetzung der Parteien möglichst nahe kommende Regelung herbeizuführen.

Gilching, den

Gilching, den

Anwendungszentrum GmbH Oberpfaffenhofen

xxx

Geschäftsführung

Geschäftsführung