

## Präambel

Das Bühler Innovations- und TechnologieStartUps (BITS) ist ein dynamisches Gründerzentrum, das Existenzgründern und Jungunternehmen Starthilfe und Unterstützung in den ersten Jahren bietet und dazu beiträgt, die wirtschaftliche Entwicklung in der Region Bühl zu unterstützen und zu fördern.

Durch die BITS GmbH werden Büroräume sowie Gemeinschaftsreinrichtungen des Zentrums zu kostengünstigen Konditionen an Firmen vermietet, die die BITS-Auswahlkriterien erfüllen.

Die Geschäftsführung des BITS pflegt mit den Mietern einen offenen Informationsaustausch. Die Mieter berichten der Geschäftsführung jährlich über die Entwicklung ihrer Firmendaten (Umsatz, Personal, Kunden) und geben einen Jahresbericht/Zukunftsausblick.

Ein Beirat, bestehend aus emeritierten Führungskräften, unterstützt und begleitet die Unternehmen unentgeltlich durch aktives Coaching und Vermittlung von Kontakten.

Eine nachhaltige Geschäftsentwicklung mit dem Ziel des Wachstums und eine aktive Unterstützung des Bühler Innovations- und TechnologieStartUps sowie einer späteren Ansiedlung in Bühl oder der engeren Region durch die Mieter wird erwartet.

Dies vorausgeschickt wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## Mietvertrag

### für die Nutzung von Räumen im Bühler Innovations- und TechnologieStartUps

Zwischen der

**Bühler Innovations- und TechnologieStartUps GmbH,  
77815 Bühl, Am Froschbächle 21,**

- Vermieter -

und der

Firma

- Mieter -

wird folgender

## Geschäftsraum-Mietvertrag

geschlossen:

### Vorbemerkung

- 1) Die Unternehmen im Bühler Innovations- und TechnologieStartUps bleiben rechtlich und wirtschaftlich selbständig.

- 2) Über die Aufnahme als Mieter in das Bühler Innovations- und TechnologieStartUps entscheidet der Aufsichtsrat. Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme besteht nicht.
- 3) Die Unternehmen im Bühler Innovations- und TechnologieStartUps sind verpflichtet, zumutbare Einschränkungen ihres Geschäftsbetriebes zu dulden, soweit dies dem Zweck des Zentrums dient (z.B. Hausmessen, „Tag der offenen Tür“, Seminare, Gemeinschaftsaktivitäten usw.).

## § 1 Mietgegenstand

- 1) Die BITS GmbH vermietet den in der beiliegenden Lageplanskizze umrandeten Raum mit einer Fläche von **m<sup>2</sup>**.
- 2) Mitvermietet wird weiterhin folgendes Zubehör: -----
- 3) Die Vermietung erfolgt zu folgendem Zweck (Kurzbeschreibung, Tätigkeit)
- 4) Nutzungen der Mietsache in Abweichung von dem vereinbarten Nutzungszweck bzw. Änderungen der Art des Mieterbetriebes sind in Ansehung der Aufgaben und Ziele des „Bühler Innovations- und TechnologieStartUps“ nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Der Vermieter entscheidet über die Zustimmung. Ein Rechtsanspruch des Mieters besteht nicht.
- 5) Dem Zweck des Bühler Innovations- und TechnologieStartUps entsprechend können Änderungen der Raumverteilung notwendig werden. Der Vermieter ist hierzu und somit zu einer Änderung des Vertragsgegenstands nach billigem Ermessen durch einseitige Erklärung berechtigt. Der Mieter erklärt sich schon jetzt mit einem hieraus resultierenden Raumtausch einverstanden. Der Raumtausch ist innerhalb einer vom Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmenden angemessenen Frist zu vollziehen.
- 6) Die BITS GmbH leistet keine Gewähr dafür, dass die vermieteten Räume sich für die vereinbarte Nutzung eignen und den allgemeinen technischen Anforderungen sowie den für die vereinbarte Nutzung erforderlichen behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Eventuelle behördliche Auflagen hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen. Im Besonderen hat der Mieter Sorge zu tragen, dass er keinen über das übliche Maß hinausgehenden Lärm erzeugt bzw. für einen entsprechenden Lärmschutz sorgt. Bauliche Veränderungen sind mit dem Vermieter abzustimmen.
- 7) Wegen der Zielsetzung des Bühler Innovations- und TechnologieStartUps ist der Vermieter berechtigt, nach rechtzeitiger Vorankündigung jederzeit während der Geschäftszeiten des Mieters dessen Betrieb auf die Einhaltung des Vertragszwecks zu überprüfen. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters über seine Tätigkeit in der Mietsache Auskunft zu erteilen. Außerdem hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters nachzuweisen, dass die Förderungswürdigkeit fortbesteht.

Der Vermieter ist hinsichtlich dieser Auskünfte und aller geheimhaltungswürdiger Erkenntnisse über den Betrieb des Mieters gegenüber den Mitmietern und Konkurrenten (gegenüber Dritten) zur Verschwiegenheit verpflichtet.

- 8) Dem Mieter wird für die Dauer der Mietzeit ein elektronisches Schließsystem zur Begehung der Mieträume zur Verfügung gestellt. Soweit die Gemeinschaftseinrichtungen nicht frei zugänglich sind (z.B. Konferenzraum) erhält der Mieter die hierfür benötigten Schlüssel beim Sekretariat.

Die dem Mieter bei Mietbeginn ausgehändigten Schlüssel werden im Übergabeprotokoll festgehalten. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter je ausgehändigtem Schlüssel eine Kautionshöhe von 50,00 € zu bezahlen. Ein Verlust des Schließsystems/der Schlüssel ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch den Verlust des Schließsystems / von Schlüssel entstehenden Schäden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das

Schließsystem / die Schlüssel an den Vermieter zurückzugeben. Der Vermieter verpflichtet sich zur Rückerstattung der Kautions für den / die zurückgegebenen Schlüssel.

- 9) Die BITS GmbH hat mit der Firma Telexmaxx einen Vertrag zur Bereitstellung eines Breitbandanschlusses abgeschlossen. Die anteiligen Kosten werden über die Betriebskosten abgerechnet.

## § 2 Mietzeit

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am .....und läuft auf unbestimmte Zeit.

Das Mietverhältnis kann von jeder der Parteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Quartalsende ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, jedoch nicht länger als 5 Jahre andauern soll.

- 2) Der Vermieter kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z.B. Mietzahlungsrückstand von mehr als 2 Monatsmieten, erhebliche Belästigungen im Gründerzentrum, vertragswidriger Gebrauch der Mietflächen, unbefugte Überlassung an Dritte, Ausspähung von Betriebsgeheimnissen und ähnlichem).

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

## § 3 Mietzins

- |                            |                       |                                     |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1) Der Mietzins beträgt im | <b>1. und 2. Jahr</b> | <b>5,00 €/ m<sup>2</sup>/ Monat</b> |
|                            | <b>3. und 4. Jahr</b> | <b>6,50 €/ m<sup>2</sup>/ Monat</b> |
|                            | <b>5. Jahr</b>        | <b>7,50 €/ m<sup>2</sup>/ Monat</b> |

zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer in jeweils gültiger Höhe.

- 2) Die Miete ist jeweils im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf dessen Konto bei der Sparkasse Bühl, SWIFT-BIC. SOLADES1BHL, IBAN:DE51662514340000047043 oder bei der Volksbank Bühl, SWIFT-BIC. GENODE61BHL, IBAN:DE57662914000003934500, zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf das Datum der Gutschrift auf dem Vermieterkonto an.
- 3) Bei Zahlungsverzug kann die BITS GmbH Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz verlangen.

## § 4 Betriebskosten

- 1) Der Mieter hat alle Betriebskosten anteilig nach dem Verhältnis der angemieteten Flächen zur Gesamtmietfläche des Mietobjekts zu tragen. Betriebskosten sind alle in der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung aufgeführten Kosten, zurzeit § 2 BetrKV (Anlage 1 zu diesem Vertrag). Der Mieter trägt ferner die öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks, Gebäudeversicherung, Wartung des Aufzugs und sonstiger technischer Einrichtungen, Müllabfuhr, Winterdienst, Heizung von Fluren, Treppenhäusern sowie Wasser und Abwasser der Toilettenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen, Kosten der Hausverwaltung / Hausmeisterdienste.
- 2) Die monatliche Abschlagszahlung beträgt **3,00 €/m<sup>2</sup>** Mietfläche. Innerhalb der ersten 6 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres erfolgt eine genaue Abrechnung dieser Nebenkosten.
- 3) Die Kosten für Wärme und Warmwasser werden verbrauchsorientiert abgerechnet. Die BITS GmbH hat hierüber mit den Stadtwerken Bühl GmbH einen Wärmelieferungsvertrag geschlossen. Der Mieter ist verpflichtet, mit den Stadtwerken Bühl GmbH einen Wärmelieferungsvertrag abzuschließen und die Kosten dieser Art direkt an die Stadtwerke Bühl GmbH zu bezahlen.

Der Mieter bezahlt angemessene Abschlagsbeträge, welche in einem gesonderten Schreiben jährlich von den Stadtwerken Bühl GmbH festgesetzt werden. Nach Ablauf eines Kalenderjahres erfolgt eine verbrauchsorientierte Abrechnung.

- 4) Die Betriebskosten sind zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer gemeinsam mit dem Mietzins an die BITS GmbH zu bezahlen.
- 5) Bei Veränderung der Betriebskosten kann die BITS GmbH die monatlichen Zahlungen kostendeckend den geänderten Verhältnissen anpassen. Dies gilt auch bei übermäßiger Nutzung der Leistungsangebote.
- 6) Telefonanlagen sind Sache des Mieters und damit nicht Bestandteil des Mietvertrages.

## **§ 5 Kautio**

- 1) Der Mieter zahlt an den Vermieter bei Übergabe der Mietsache an ihn eine Mietkaution zur Sicherung aller Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag in Höhe von zwei Monatsmieten (Kaltmiete) des ersten Mietjahreszinses, somit **€**.
- 2) Der Vermieter ist zur Zurückbehaltung der Mietsache bis zum Eingang der Kautionszahlung berechtigt.
- 3) Die Kautio wird vom Vermieter unverzüglich auf einem Sparkonto mit gesetzlicher Kündigungsfrist angelegt. Die hierfür gezahlten Zinsen stehen dem Mieter zu, werden aber nicht ausgezahlt, sondern erhöhen die Mietsicherheit. Mit der Anlage der Kautio verbundene Kosten (z.B. Gebühren für die Eröffnung und Auflösung des Sparkontos) gehen zu Lasten des Mieters.
- 4) Die Kautio kann nach freier Wahl des Vermieters auch durch Vorlage einer auf den Kautionsbetrag beschränkten, unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts erbracht werden. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Vermieter auszuhandigen. Sie hat zu enthalten die Verpflichtung des Kreditinstituts auf erstes Anfordern des Vermieters und ohne Prüfung der Forderung zu leisten.
- 5) Der Vermieter ist berechtigt, auch während der Mietzeit Ansprüche aus dem Mietverhältnis durch Rücktritt auf die Kautio zu befriedigen. In diesem Fall kann er vom Mieter verlangen, die Kautio wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.
- 6) Die Kautio ist nach Beendigung des Mietverhältnisses erst dann zur Rückzahlung fällig, wenn der Vermieter seine sämtlichen Ansprüche gegen den Mieter (z.B. aus Betriebskostenabrechnungen) beziffern und ggf. gegen die Kautionsrückzahlung aufrechnen kann. Der Vermieter ist zur unverzüglichen Abrechnung der Kautio verpflichtet, sobald alle seine Ansprüche bezifferbar sind.
- 7) Hat der Mieter die Kautio in Form einer Bankbürgschaft erbracht, ist der Vermieter zur Rückgabe der Bürgschaftsurkunde erst nach endgültiger Abrechnung und Erfüllung seiner Forderungen verpflichtet.

## **§ 6 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltung**

- 1) Der Mieter kann gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag mit einer Schadensersatzforderung wegen Mängeln der Mietsache nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung schriftlich angezeigt hat.
- 2) Die Aufrechnung mit anderen Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, soweit diese Forderungen nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

- 3) Der Mieter ist zur Minderung der Miete nicht berechtigt. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters bleibt hiervon unberührt.

## **§ 7 Benutzung der Mieträume**

- 1) Der Mieter darf die gemieteten Räume nur zu dem in § 1 Abs. 3 genannten Zweck benutzen. Eine Änderung des Nutzungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der BITS GmbH.
- 2) Der Mieter darf die gemieteten Räume nicht einem Dritten zum Gebrauch überlassen und nicht weitervermieten. Ausnahmen hiervon sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BITS GmbH zulässig.

## **§ 8 Zustand und Instandhaltung der Mietflächen**

- 1) Dem Mieter ist der Zustand der Mietflächen bekannt. Er erkennt sie zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Der Mieter muss die Räume pfleglich behandeln und sie in ordnungsgemäßem Zustand erhalten.
- 2) Der Mieter ist verpflichtet alle behördlichen Bedingungen und Auflagen in Verbindung mit der Mietsache zu erfüllen. Insbesondere hat er sicherzustellen, dass die bauordnungsrechtlich zulässige Belastung der Stockwerksdecken für das Erdgeschoss mit 5,0 kN/m<sup>2</sup> und für das Obergeschoss mit 3,5 kN/m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- 3) Beim Einzug erstellen die BITS GmbH und der Mieter gemeinsam ein Protokoll über den baulichen Zustand der Mieträume. Das Protokoll wird Bestandteil dieses Vertrages.
- 4) Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen (z.B. Streichen der Wände, Decken und Türen) soweit notwendig in den gemieteten Räumen sachgerecht in regelmäßigen, die Art der Nutzung in Betracht ziehenden Abständen, spätestens jedoch vor einem Auszug oder auf Anforderung durch die BITS GmbH, auf eigene Kosten durchzuführen.
- 5) Schäden in den Räumen hat der Mieter der BITS GmbH unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte Schäden haftet der Mieter.
- 6) Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, z. B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, den Fenster- und Türverschlüssen und den Jalousien, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von 250,00 Euro (incl. Umsatzsteuer) nicht überschreiten.

Die Kostenbeteiligung des Mieters an Kleinreparaturen ist jährlich auf den Betrag von 2 Nettomonatsmieten (mittlere Staffelmiete gem. § 3 Abs. 1) begrenzt.

- 7) Für Beschädigungen der Räume und des Gebäudes sowie der in den Räumen oder zum Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter der BITS GmbH ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den bei ihm beschäftigten Personen oder Besuchern, Lieferanten, Handwerkern, oder von Personen die er mit der Einrichtung des Mietgegenstandes beauftragt, schuldhaft verursacht werden. Die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, trägt der Mieter.
- 8) Die BITS GmbH kann Ausbesserungen und bauliche Veränderung, die zur Erhaltung des Gebäudes oder zur Abwendung drohender Gefahr oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausübung der Arbeiten nicht behindern. Derartige Arbeiten werden dem Mieter vorher rechtzeitig mitgeteilt. Dies gilt auch für Arbeiten, die nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, sofern die Beeinträchtigungen angemessen und zumutbar sind.

- 9) Soweit der Mieter diese Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.
- 10) Bauliche und sonstige Änderungen innerhalb der Mietflächen oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BITS GmbH vornehmen. Die dafür anfallenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

### **§ 9 Haftung**

- 1) Für eventuelle Ansprüche aus Schäden durch sogenannte "Höhere Gewalt" gelten die Bestimmungen des BGB.
- 2) Für Ansprüche aus Feuer, Sturm, Wasser- und Abwasserschäden sowie Diebstahl haftet die BITS GmbH nur dann und insoweit, als diese durch eine von ihr abgeschlossene übliche Haftpflichtversicherung gedeckt sind.
- 3) Die BITS GmbH haftet nicht für Schäden die dem Mieter an ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welche Art, Herkunft, Dauer und welchem Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass die BITS GmbH den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung der BITS GmbH auf die Höhe und den Umfang der Haftpflichtversicherung begrenzt.
- 4) Der Mieter ist verpflichtet, alle üblichen Versicherungen (z.B. Betriebshaftpflichtversicherung), die das Mietobjekt und das von ihm darin betriebene Geschäft betreffen, auf eigene Kosten mit einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Sachschäden und unbegrenzten Versicherungsschutz für Personenschäden abzuschließen. Dies schließt insbesondere die Haftpflichtversicherung betreffend Gebäudehaftpflicht und mögliche Boden- und Gewässerschäden durch betriebliche Schadstoffe ein.

### **§ 10 Gemeinschaftseinrichtungen**

- 1) Zum Zwecke der Kommunikation zwischen den Mietern, des Erfahrungsaustauschs und auch zur Erleichterung der Geschäftstätigkeit der Mieter, hält der Vermieter Gemeinschaftseinrichtungen vor.
- 2) Die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen steht den Mietern zu. Für die Koordination ist das Sekretariat zuständig. Die Gemeinschaftsräume sind nach jeder Benutzung vom Mieter aufzuräumen und in benutzbarem Zustand zu versetzen.

### **§ 11 Betreten der Räume**

- 1) Die BITS GmbH oder die von diesen beauftragten Personen können die Mieträume bei Gefahr in Verzuge jederzeit betreten. In anderen Fällen sollen Besichtigungen der Mietflächen durch die BITS GmbH oder von diesen beauftragten Personen nur nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Geschäftszeiten stattfinden.

### **§ 12 Haftungsausschluss, Haftungsfreistellung**

- 1) Der Vermieter haftet nicht für Schäden und Folgeschäden die dadurch bedingt sind, dass die Strom- und Wasserversorgung ausfällt bzw. für Heizungsausfälle, die auf eine Unterbrechung oder Einschränkung der Gasversorgung zurückzuführen sind.
- 2) Soweit der Vermieter wegen eines Verstoßes des Mieters gegen diesen Mietvertrag, gegen gesetzliche Bestimmungen oder behördliche Auflagen von Dritten in Anspruch genommen wird, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter im Innenverhältnis in vollem Umfang von der Haftung freizustellen und alle diesbezüglichen Verpflichtungen des Vermieters zu erfüllen.

**§ 13**  
**Beendigung des Mietverhältnisses**

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Eine weitergehende Verpflichtung als in dem Zustand, wie er bauseits erstellt wurde und im Übergabeprotokoll festgehalten ist, besteht für den Mieter nicht.
- 2) Werterhöhende Einrichtungen des Mieters verbleiben nach Beendigung des Mietverhältnisses in dessen Eigentum. Sofern die BITS GmbH an der Übernahme interessiert ist, sind sie zum Zeitwert bei Übergabe der Mietsache dem Mieter zu ersetzen. Der BITS GmbH steht das Recht auf Übernahme der Einrichtung nicht zu, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse hat, diese mitzunehmen. In diesem Fall ist der ursprüngliche Zustand der Mietsache auf Kosten des Mieters wieder herzustellen.
- 3) Der Mieter ist zur Rückgabe aller auch von ihm selbst beschaffter Schlüssel verpflichtet.

**§ 14**  
**Schlussbestimmungen**

- 1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 2) Soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, gelten die Bestimmungen des BGB über Geschäftsraum-Mietverhältnisse.
- 3) Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist Bühl Gerichtsstand.

**§ 15**  
**Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt nach dem Willen beider Vertragspartner die rechtlich zulässige und wirksame Bestimmung, die dem Sinn dieses Vertrages und seiner wirtschaftlichen Bedeutung sowie der Aufgabe der Bühler Innovations- und TechnologieStartUps GmbH am ehesten entspricht.

**§ 16**  
**Sonstige Vereinbarungen**

- 1) Keine.

Bühl, den

Bühler Innovations- und  
TechnologieStartUps GmbH

Firma

.....  
Jürgen Braun, Geschäftsführer

.....

