



IGZ Bamberg GmbH  
Eingetragen im Handelsregister Bamberg,  
HRB 3019, St. Nr.207/127/80216

**Geschäftsführer:**

Mario Mages  
Dr. Stefan Goller  
Steffen Nickel

**Bankverbindung:**

Sparkasse Bamberg  
IBAN DE43 7705 0000 0000 0929 99  
BIC BYLADEM1SKB



# Mietvertrag

**Nr. XXX**

**für gewerblich genutzte Räume**

zwischen der

IGZ Bamberg GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Mario Mages,

im Folgenden "Vermieter" genannt

und

der Firma XXX

vertreten durch den Geschäftsführer

im Folgenden "Mieter" genannt.

## **Präambel**

Die Errichtung des IGZ Bamberg, Zentrum für Innovation und neue Unternehmen, wurde vom Freistaat Bayern gefördert. Deshalb werden die Büros ausschließlich an Vorgründer und Existenzgründer bevorzugt aus dem Bereich Digitalisierung vermietet. Gemeinschaftlich können Infrastruktureinrichtungen wie Besprechungsräume, Küche etc. genutzt werden. Der Mieter verpflichtet sich, die ihm zur Nutzung überlassenen Büros, Gegenstände, Produktions- und Lagerflächen pfleglich zu behandeln und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie zu Beginn der Vereinbarung übernommen wurden.

Das Ziel der IGZ Bamberg GmbH, ein nachhaltiges Gründungsökosystem im Wirtschaftsraum Bamberg zu etablieren, lässt sich nur verwirklichen, wenn jeder Mieter dazu einen aktiven Beitrag leistet. Die Mieter erkennen daher als Geschäftsgrundlage ihre grundsätzliche Verpflichtung an, gegenseitig, aber auch im Verhältnis zum Management der IGZ Bamberg GmbH, Informationen und Erfahrungen auszutauschen. Sie verpflichten sich zur Mitwirkung bei Aktivitäten (z. B. Netzwerkveranstaltungen, Gemeinschaftsaktivitäten o. ä.), die Synergien im IGZ Bamberg fördern.

## **§1**

### **Mietgegenstand**

1. Die IGZ Bamberg GmbH vermietet im IGZ Bamberg, Zentrum für Innovation und neue Unternehmen, Kronacher Straße 41, 96052 Bamberg, den Raum XXX an den Mieter. Die vermietete Fläche beträgt XXX qm. Für die Ermittlung der vermieteten Fläche ist die Nettoraumfläche des Mietgegenstands nach DIN 277 Teil 1 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) maßgeblich.
2. Die Pflichten des Arbeitssättenschutzgesetzes obliegen dem Mieter.
3. Die mit dem Gebäude verbundenen Nebenkosten sind in der Miete inkludiert. Davon sind evtl. neu aufkommende Nebenkosten nicht betroffen.
4. Der Mieter ist zur Mitbenutzung der Gemeinschaftsbereiche und der Außenanlagen sowie der Parkplätze nach den Maßgaben dieses Vertrags berechtigt.
5. Es besteht keine Garantie für unterbrechungs- und spannungsschwankungsfreie Stromversorgung. Dem Mieter wird geraten, sich durch eine Versicherung gegen mögliche Stromausfälle und damit verbundene Schwierigkeiten und Schäden zu schützen und für einen technischen Schutz empfindlicher Geräte zu sorgen.
6. Das Gebäude verfügt über eine Zentralschließanlage, bei welcher mit einem Transponder die Eingangstüren geöffnet werden können. Der Mieter erhält X Transponder ausgehändigt. Damit hat er an 365 Tagen im Jahr Zutritt zum Gebäude. Sofern er weitere Transponder benötigt, kann er diese beim Vermieter beantragen. Bei Auszug sind alle Transponder zurückzugeben. Die Kautions für einen Transponder beträgt 25,00 Euro. Der Verlust eines Transponders ist dem Vermieter unverzüglich zu melden, damit der betref-

fende Transponder gesperrt und eine missbräuchliche Verwendung verhindert werden kann. Zudem erhält der Mieter X mechanische Schlüssel für einen eigenen Schlüsselkreis, mit dem sein Büroraum / seine Büroräume ausgestattet ist / sind. Bei Auszug sind alle Schlüssel zurückzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Verlust eines Schlüssels, der gesamte Schlüsselkreis unbrauchbar wird und ersetzt werden muss. Der Mieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende finanzielle Risiko hingewiesen. Bei Verlust eines Schlüssels hat der Mieter dem Vermieter die dadurch entstehenden gesamten Erneuerungs- bzw. Änderungskosten zu erstatten, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung des verlorengegangenen Schlüssels nicht zu befürchten ist. Letzteres hat der Mieter zu beweisen.

## **§ 2 Vertragszweck**

1. Der Mieter nutzt die Mietfläche für die Zwecke seines Betriebes mit folgender Geschäftstätigkeit:

---

---

---

2. Die Mieträume werden dem Mieter für die Zwecke seines Betriebes zur Benutzung als Büroraum/Lageraum/Produktionsraum vermietet. Jegliche Änderung der Benutzungsart bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Soweit für die Nutzung durch den Mieter behördliche Genehmigungen erforderlich sind, ist der Mieter für die Schaffung der hierfür erforderlichen persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen verantwortlich. Der Mieter trägt die Kosten der Erfüllung behördlicher Auflagen, die sich aus seiner Person oder der betrieblichen Eigenart ergeben.
4. Eine Einschränkung, Aufgabe oder Unmöglichkeit der Nutzung aus Gründen in der Person oder im Betrieb des Mieters berührt die Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis nicht.

## **§ 3 Mietdauer, Kündigung**

1. Das Mietverhältnis beginnt am XX.XX.XXXX und kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines jeden Quartals von beiden Parteien gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und der anderen Vertragspartei spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein. Die maximale Mietdauer beträgt aus förderrechtlichen Gründen maximal fünf Jahre. Der Mietvertrag endet am XX.XX.XXXX, ohne dass einer Kündigung bedarf.
2. Das gesetzliche Recht beider Parteien zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund, bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund zur Kün-

digung für die Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Frist liegt insbesondere vor,

- bei Zahlungsrückstand von zwei aufeinanderfolgenden Monatsmieten oder einem Betrag, welcher der Höhe von zwei Monatsmieten entspricht
- bei grob vertragswidrigem Gebrauch, z. B. unzulässiger Untervermietung des Mietgegenstands
- bei groben Verstößen gegen die Hausordnung (Anlage 1)

#### § 4

#### Miete, Nebenkosten, Kautio

##### 1. Miete für Mietflächen

1. Die Miete für **Büroflächen ohne Klimaanlage** (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich netto pro Quadratmeter zuzüglich der gesetzlichen USt zu dem jeweils aktuell gültigen Umsatzsteuersatz, wie folgt:

Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
8,70 €	8,95 €	9,20 €	9,45 €	9,70 €

2. Die Miete für **Büroflächen mit Klimaanlage** (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich netto pro Quadratmeter zuzüglich der gesetzlichen USt zu dem jeweils aktuell gültigen Umsatzsteuersatz, wie folgt:

Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
9,20 €	9,45 €	9,70 €	9,95 €	10,20 €

3. Die Miete für **Lagerflächen** (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich netto pro Quadratmeter zuzüglich der gesetzlichen USt zu dem jeweils aktuell gültigen Umsatzsteuersatz, wie folgt:

Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
5,50 €	5,65 €	5,80 €	5,95 €	6,10 €

4. Die Miete für **Produktionsflächen** (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich netto pro Quadratmeter zuzüglich der gesetzlichen USt zu dem jeweils aktuell gültigen Umsatzsteuersatz, wie folgt:

Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
5,50 €	5,65 €	5,80 €	5,95 €	6,10 €

## 2. Nebenkosten

Zusätzlich ist zur Miete eine monatliche Kostenpauschale zuzüglich der gesetzlichen USt zu dem jeweils aktuell gültigen Umsatzsteuersatz für Nebenkosten zu entrichten.

1. Für die **Büroflächen** beträgt diese € 3,50/qm Bürofläche.
2. Für die **Lagerflächen** beträgt diese € 3,50/qm Lagerfläche.
3. Für die **Produktionsflächen** beträgt diese € 2,50/qm Produktionsfläche.
4. Die Strom-, Wasser-/Abwasserkosten in **Produktionsräumen** werden individuell erfasst und verrechnet. Dafür wird eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von € 1,00/qm zuzüglich der gesetzlichen USt zu dem jeweils aktuell gültigen Umsatzsteuersatz erhoben.

In der Nebenkostenpauschale sind folgende Kosten enthalten:

- Wärmeverbrauch für Büro- und Gemeinschaftsflächen
- Stromverbrauch für Büro- und Gemeinschaftsflächen
- Wasserverbrauch und Kanalgebühren für Gemeinschaftsflächen
- Wartung und Servicedienst für Aufzugsanlage
- Wartung technischer Einrichtungen wie Heizung, Schließanlage, Feuerlöscher etc.
- Hausmeisterservice
- Pflege der Außenanlagen
- Papierentsorgung und Müllabfuhr
- Hausreinigung der Gemeinschaftsflächen
- Straßenreinigung
- Grundsteuer
- Gebäudebrandversicherung
- Sach- und Haftpflichtversicherungen (IGZ)

Entstehen Betriebskosten neu, werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder wird obige Aufzählung erweitert. Es gilt die Betriebskostenverordnung. Der Vermieter ist berechtigt, diese neu entstandenen Kosten vom Vermieter anteilig auf den Mieter umzulegen und ist berechtigt, die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Nebenkostenpauschale infolgedessen zu verlangen. Die Zustimmung binnen einer Frist von 4 Wochen nach Zugang eines schriftlichen Zustimmungsverlangens bei Darlegung der zusätzlichen Nebenkosten und der Umlage ist durch den Mieter schriftlich zu erteilen (Zugang binnen der Frist erforderlich). Die Erhöhung der Nebenkostenpauschale wird erstmalig in dem Folgemonat nach der Zustimmungserteilung wirksam. Dies gilt auch, wenn nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen Betriebskosten neu entstehen.

3. Die Reinigung der Büroräume obliegt dem Mieter.

#### 4. Kautiion

Der Mieter überlässt der IGZ Bamberg GmbH zur Sicherung der Mietverbindlichkeiten und anderer Forderungen eine Kautiion in Höhe von drei Brutto-Monatsmieten (Miete und Nebenkosten). Die Kautiion ist bei Mietbeginn zu entrichten.

#### 5. Berechnung der monatlichen Gesamtkosten

Die monatliche Miete zusätzlich Nebenkosten (NK) berechnet sich wie folgt:

Mietzins im 1. Jahr	qm	Preis pro qm	Gesamtpreis
Bürofläche ohne Klimaanlage		8,70 €	0,00 €
Bürofläche mit Klimaanlage		9,20 €	
Lagerfläche		5,50 €	
Produktionsfläche		5,50 €	
<b>Nebenkosten</b>			
NK Bürofläche *		3,50 €	0,00 €
NK Lagerfläche *		3,50 €	
NK Produktionsfläche **		2,50 €	
Pauschalen, Abschläge, MwSt.			
Abschlag Strom/Wasser für Produktionsfläche ***		1,00 €	
Gesamtmiete netto			0,00 €
19 % MwSt.			0,00 €
Monatliche Gesamtmiete brutto			0,00 €

Mietzins im 2. Jahr	qm	Preis pro qm	Gesamtpreis
Bürofläche ohne Klimaanlage		8,95 €	0,00 €
Bürofläche mit Klimaanlage		9,45 €	
Lagerfläche		5,65 €	
Produktionsfläche		5,65 €	
<b>Nebenkosten</b>			
NK Bürofläche *		3,50 €	0,00 €
NK Lagerfläche *		3,50 €	
NK Produktionsfläche **		2,50 €	
Pauschalen, Abschläge, MwSt.			
Abschlag Strom/Wasser für Produktionsfläche ***		1,00 €	
Gesamtmiete netto			0,00 €
19 % MwSt.			0,00 €
Monatliche Gesamtmiete brutto			0,00 €

<b>Mietzins im 3. Jahr</b>	<b>qm</b>	<b>Preis pro qm</b>	<b>Gesamtpreis</b>
Bürofläche ohne Klimaanlage		9,20 €	0,00 €
Bürofläche mit Klimaanlage		9,70 €	
Lagerfläche		5,80 €	
Produktionsfläche		5,80 €	
<b>Nebenkosten</b>			
NK Bürofläche *		3,50 €	0,00 €
NK Lagerfläche *		3,50 €	
NK Produktionsfläche **		2,50 €	
Pauschalen, Abschläge, MwSt.			
Abschlag Strom/Wasser für Produktionsfläche ***		1,00 €	
Gesamtmiete netto			0,00 €
19 % MwSt.			0,00 €
Monatliche Gesamtmiete brutto			0,00 €

<b>Mietzins im 4. Jahr</b>	<b>qm</b>	<b>Preis pro qm</b>	<b>Gesamtpreis</b>
Bürofläche ohne Klimaanlage		9,45 €	0,00 €
Bürofläche mit Klimaanlage		9,95 €	
Lagerfläche		5,95 €	
Produktionsfläche		5,95 €	
<b>Nebenkosten</b>			
NK Bürofläche *		3,50 €	0,00 €
NK Lagerfläche *		3,50 €	
NK Produktionsfläche **		2,50 €	
Pauschalen, Abschläge, MwSt.			
Abschlag Strom/Wasser für Produktionsfläche ***		1,00 €	
Gesamtmiete netto			0,00 €
19 % MwSt.			0,00 €
Monatliche Gesamtmiete brutto			0,00 €

<b>Mietzins im 5. Jahr</b>	<b>qm</b>	<b>Preis pro qm</b>	<b>Gesamtpreis</b>
Bürofläche ohne Klimaanlage		9,70 €	0,00 €
Bürofläche mit Klimaanlage		10,20 €	
Lagerfläche		6,10 €	
Produktionsfläche		6,10 €	
<b>Nebenkosten</b>			
NK Bürofläche *		3,50 €	0,00 €
NK Lagerfläche *		3,50 €	
NK Produktionsfläche **		2,50 €	
Pauschalen, Abschläge, MwSt.			
Abschlag Strom/Wasser für Produktionsfläche ***		1,00 €	
Gesamtmiete netto			0,00 €
19 % MwSt.			0,00 €
Monatliche Gesamtmiete brutto			0,00 €

\* In der Nebenkostenpauschale sind etwaige über die normale Nutzung der Büro- bzw. Lagerflächen hinausgehende Mehrkosten durch energieintensive Elektrogeräte wie z. B. Server, mobile Klimaanlage etc. nicht enthalten. Die Nutzung energieintensiver Geräte ist vom Mieter anzuzeigen. Der Mehrverbrauch wird in Absprache mit dem Mieter gesondert verrechnet.

\*\*ohne Strom, Wasser für Produktion, Server, mobile Klimaanlage etc.

\*\*\*Mehrverbrauch (Maschinen, Server, mobile Klimaanlage etc.).

6. Der Mieter erklärt, bei Abschluss des Mietvertrages Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes zu sein. Er verpflichtet sich, dem Vermieter stets auf jederzeitige Anforderung unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Vermieter ermöglichen, seinen Nachweispflichten gemäß § 9 Abs. 2 UstG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen.

## **§ 5**

### **Zahlung der Miete und der Nebenkosten**

Die Mietzahlungen, Pauschalen sowie die laufenden Rechnungen sind spätestens am 15. Werktag jeden Monats bzw. auf dem darauffolgenden TARGET2-Arbeitstag auf das Konto der IGZ Bamberg GmbH,

**IBAN**  
**BIC**

zu entrichten. Diese Zahlungen sollen in der Regel durch ein SEPA-Basislastschriftmandat erfolgen.

Der Vermieter ist berechtigt, bei verspäteter Zahlung Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu erheben. Weitergehende Rechte des Zahlungsverzugs und das Recht auf außerordentliche Kündigung bleiben hiervon unberührt.

Die Kautions ist zum Mietbeginn auf unser Mietkautionskonto

**IBAN**  
**BIC**

zu überweisen (Gutschrift maßgebend) und wird ab Erhalt mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinst.

## **§ 6**

### **Haftung des Vermieters, Aufrechnung, Minderung, Zurückhaltung durch den Mieter**

1. Die verschuldensunabhängige Garantiehafteung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel des Mietgegenstandes wird ausgeschlossen.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters i. Ü., einschließlich solcher aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen und unerlaubter Handlung, können nur geltend gemacht werden, soweit sie
  - auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder
  - auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder



- auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder
  - auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietobjekts, oder
  - auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Sofern und soweit der Vermieter Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle einer Haftung des Vermieters bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als sie dem Vermieter nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich sowohl dem Vermieter als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen. Die Regelungen gem. § 1 Ziff. 4 und § 9 bleiben hiervon unberührt.
  4. Die weiteren Haftungsregelungen aus diesem Vertrag bleiben von den vorangehenden Absätzen unberührt.
  5. Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten der Erfüllungsgehilfen des Vermieters.
  6. Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet der Vermieter uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch seiner Erfüllungsgehilfen).
  7. Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag mit Gegenforderungen aufzurechnen, ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen oder die Forderungen des Vermieters wegen einer Mietminderung zu kürzen, es sei denn, die Gegenforderung, das Zurückbehaltungsrecht oder die Mietminderung ist nach Grund und Höhe unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
  8. Das Recht der Mieter zur Geltendmachung von Rückerstattungsansprüchen wegen geleisteter Überzahlungen an den Vermieter aufgrund von Mietminderungen bleibt hiervon unberührt.

## **§ 7**

### **Benutzung der Räume, Fluchtwege**

1. Der Mieter darf die gemieteten Flächen nur zu dem in § 2 Abs. 1 genannten Zweck benutzen. Eine Änderung des Nutzungszwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese kann aus entgegenstehenden sachlichen Gründen oder wenn die be-

absichtliche neue Nutzung nicht mehr mit den Zielen der IGZ Bamberg GmbH vereinbar ist, versagt werden.

2. Der Mieter darf die gemieteten Flächen einem Dritten nicht zum Gebrauch überlassen oder untervermieten.
3. Alle Flure stellen Fluchtwege im Sinne der Bauvorschriften dar. Die Flure sind deshalb von Geräten und Maschinen und sonstigen Gegenständen freizuhalten. Die Lagerung von Gegenständen in Flurbereichen ist aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet.
4. Die Fluchttüren und –Treppen dürfen nur im Notfall benutzt werden.
5. Es ist zu beachten, dass im gesamten IGZ-Gebäude einschließlich der Gemeinschaftsräume ein Rauchverbot eingehalten werden muss.

## **§ 8**

### **Heizung / Raumtemperatur / Kühlung**

1. Die IGZ Bamberg GmbH ist verpflichtet, die vermieteten Räume während der Heizperiode vom 1. September bis 30. April angemessen zu beheizen. Außerhalb der Heizperiode kann die Heizung verlangt werden, wenn die Außentemperatur an drei aufeinander folgenden Tagen um 21:00 Uhr unter 12° Celsius sinkt.
2. Dem Mieter ist bekannt, dass die Büroflächen nicht über eine Klimatisierung verfügen. Dem Mieter ist weiterhin bekannt, dass es deshalb aus bautechnischen Gründen nicht durchgehend möglich ist, eine Innenraumtemperatur zu gewährleisten, die 6 Grad unter der Außentemperatur liegt und deshalb möglicherweise nicht den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung entspricht. Dem Mieter ist auch bekannt, dass an heißen Tagen nicht gewährleistet wird, dass die Raumtemperatur nicht den Wert von 26 Grad Celsius überschreitet. Eine Haftung des Vermieters für bautechnisch bedingte überhöhte Temperaturen ist deshalb ausgeschlossen. Der Mieter ist also insbesondere nicht berechtigt, insoweit Schadensersatz zu verlangen, die Miete zu mindern oder den Vertrag außerordentlich zu kündigen.

## **§ 9**

### **Strom und Wasser**

1. Die vorhandenen Leitungsnetze für Strom und Wasser dürfen vom Mieter nur so in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann er, sofern dies technisch möglich ist und in das Konzept des IGZ Bamberg passt, durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten bei Installation von Einrichtungen zur Kostenerfassung nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die IGZ Bamberg GmbH abdecken.
2. Bei Betrieb von EDV-Anlagen ist zu beachten, dass der Anschluss an das normale elektrische Netz erfolgt und keine in dem Gebäude spezielle Netzstabilisierung (inkl. Überspannungsschutz) vorhanden ist.

3. Der Mieter ist gehalten Schutzvorkehrungen gem. § 1 Ziff. 5 gegen Schäden wegen Veränderung und Schwankungen in der Stromversorgung, z. B. eine Änderung der elektrischen Spannung, zu treffen. Eine Beeinträchtigung anderer Mieter (insbesondere Funktionsstörungen der in den Mieträumen untergebrachten Geräte und Anlagen) ist zu vermeiden. Für Leistungsstörungen im Bereich der Stromversorgung gilt § 6 Ziff. 3.
4. Das IGZ Bamberg tritt gegenüber seinen Mietern als Internetprovider auf, sodass diese Leistung vom Mieter abzunehmen ist. Es gelten die Tarife der internen Information (Anlage 3). Zudem stellt das IGZ Bamberg für die Mieter eine zentrale Telefon-Nebenstellenanlage mit Durchwahl zur Verfügung. Telefon-Endgeräte können beim Vermieter kostengünstig gemietet werden. Für die Nutzung der Telefonanlage und der belegten Nebenstellen gelten die Tarife der internen Information (Anlage 3). Die Telefon- und Internetgebühren werden durch den Vermieter vierteljährlich abgerechnet und sind bis spätestens den 15. des darauffolgenden Monats zu begleichen. Der Mieter hat evtl. die Möglichkeit, eine eigene Telefonanlage zu installieren.

## **§ 10**

### **Zustand und Instandhaltung der Mieträume**

1. Dem Mieter ist der Zustand der Mieträume bekannt; er erkennt sie zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Die Mieträume werden frisch gestrichen, gereinigt und in einwandfreiem Zustand übergeben (entsprechend dem Übergabeprotokoll).
2. Der Mieter hat vor dem Aufstellen von Maschinen und anderen schweren Lasten sicherzustellen, dass die bauaufsichtlich zulässige Belastung der Stockwerksdecken nicht überschritten wird.
3. Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdende Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durchzuführen.
4. Schäden innerhalb der Mieträume hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte Schäden haftet der Mieter. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die von ihm vorgenommen werden, ohne zuvor die Zustimmung des Vermieters eingeholt zu haben, es sei denn der Mieter musste infolge Gefahr und Verzug sofort tätig werden.
5. Der Mieter haftet für Beschädigungen des Büros, des Gebäudes, der Einrichtungen und der Außenanlagen, soweit sie von ihm oder von den bei ihm beschäftigten Personen verursacht wurden. Dies gilt ebenfalls, wenn diese von seinen Besuchern oder Lieferanten, etc. verursacht werden.
6. Der Mieter leistet seinen Beitrag zum positiven optischen Erscheinungsbild des Zentrums. In diesem Sinne ist der Mieter verpflichtet, die Außenanlagen und die öffentlichen Räume sauber zu halten.

## **§ 11**

### **Bauliche Veränderungen**

1. Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Behördliche Genehmigungen, die der Mieter zum Ausbau der Mieträume für die Zwecke seines Gewerbes benötigt, hat er sich auf seine Kosten selbst zu beschaffen.
2. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zur Verbesserung der wirtschaftlichen Verwertung des Anwesens oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, kann der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat für diese Zwecke die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Der Vermieter hat auf die betrieblichen Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen.
3. Sonderwünsche der Mieter hinsichtlich baulicher und technischer Ausstattung bedürfen der Zustimmung des Vermieters und werden nach Möglichkeit von diesem ausgeführt. In jedem Fall sind entsprechende Sonderwünsche durch fachmännische Kräfte auszuführen. Die Kosten werden dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt. Beim Auszug des Mieters kann das IGZ Bamberg verlangen, dass der Mieter den ursprünglichen bzw. den bei der Planung des Gebäudes vorgesehenen Zustand wiederherstellt, sofern der Nachmieter nicht die Umbauten übernimmt.

## **§ 12**

### **Schilder, Reklameanlagen**

1. Werbeanlagen, Banner, Aufkleber oder sonstige Einrichtungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters angebracht werden; erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst einzuholen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Schilder und Werbeanlagen zu entfernen und die durch Anbringung, den Betrieb oder die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen.

## **§ 13**

### **Untervermietung**

1. Der Mieter ist ohne Zustimmung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Die Zustimmungserklärung muss schriftlich erfolgen.

2. Der Mieter tritt dem Vermieter bereits jetzt für den Fall der Gebrauchsüberlassung die ihm gegenüber dem Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderung des Vermieters zur Sicherheit ab.

#### **§ 14 Zugang**

Der Mieter hat während der üblichen Geschäftszeit zu gewährleisten, dass nach vorheriger Absprache das IGZ-Management Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mietsache zum Zwecke der Feststellung des baulichen Zustandes oder einer eventuellen Neuvermietung besichtigen können. Zur Abwendung einer Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gewährleisten.

#### **§ 15 Beendigung der Mietzeit**

1. Die gemieteten Räume sind vom Mieter gereinigt, fachmännisch gestrichen und in einwandfreiem Zustand zurückzugeben. Ebenso sind alle ausgehändigten Schlüssel bzw. Transponder zurückzugeben. Ggfs. sind die Teppiche zu schamponieren und die Linoleumböden zu versiegeln. Für den Mieter vorgenommene Änderungen im IGZ-Kommunikations- und Datennetzwerk müssen zurückgesetzt werden (entsprechend dem Abnahmeprotokoll).
2. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Mieträume nicht nach, so ist der Vermieter nach Fristsetzung berechtigt, die Mieträume zu räumen und/oder die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

#### **§ 16 Haftung des Mieters**

1. Der Mieter haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Für die Beschädigung des Mietgegenstands und des Gebäudes und der Außenanlagen haftet der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen und den hierfür geltenden rechtlichen Grundsätzen. Demnach ist der Mieter für die Verursachung von Schäden durch Personen, welche auf seine Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen und deren Verschulden dem Mieter als Erfüllungsgehilfe im Rahmen der Erfüllung der Sorgfalts- und Obhutspflichten des Mieters gem. § 278 BGB zuzurechnen sind (hierunter können insbesondere Betriebsangehörige, gebetene Besucher, Kunden oder Gäste oder vom Mieter beauftragte Handwerker und Lieferanten des Mieters fallen).
3. Soweit Beschädigungen innerhalb der vom Mieter angemieteten Räume entstehen, wird davon ausgegangen, dass der Mieter diese zu vertreten hat, falls er nicht den Gegenbeweis führen kann.

4. Der Mieter verpflichtet sich, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von 5 Mio. Euro abzuschließen und während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten. Einen Nachweis über den Abschluss der Betriebshaftpflichtversicherung hat der Mieter dem Vermieter mit Beginn des Mietverhältnisses vorzulegen.

## **§ 17**

### **Fahrstuhlbenutzung**

Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugbestimmungen in allen Punkten einzuhalten. Betriebsstörungen des Fahrstuhls sind dem Vermieter sofort mitzuteilen.

## **§ 18**

### **Änderung der Rechtsform des Mieters**

Alle wesentlichen Änderungen der Firmenbezeichnung und der Inhaber- bzw. Gesellschafterverhältnisse des Mieters sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

## **§ 19**

### **Personenmehrheit als Mieter**

1. Bei Personenmehrheit als Mieter haften die einzelnen Mieter für alle Verpflichtungen und Ansprüche aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Bei Personenmehrheit müssen sämtliche Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, von allen Mietern gemeinschaftlich abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge. Diese Vollmacht ist erteilt unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Sie ist unwiderruflich.

## **§ 20**

### **Auskunftspflichten des Mieters**

1. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter für Zwecke der Information des Bayerischen Wirtschaftsministeriums und der Öffentlichkeitsarbeit auf Anforderung mindestens halbjährlich Auskünfte über die wirtschaftliche Firmenentwicklung und Beschäftigtenzahlen zu geben. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter stets auf jederzeitige Anforderung unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Vermieter ermöglichen, seinen Nachweispflichten gegenüber dem Fördermittelgeber nachzukommen.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, über die einen einzelnen Mieter betreffenden Angaben Vertraulichkeit zu wahren. Er darf die Summe der von den Mietern ihm genannten Beschäftigtenzahlen und Wirtschaftsdaten im Rahmen seiner Öffentlichkeitsarbeit ver-

wenden, sofern sichergestellt ist, dass daraus nicht auf einzelne Mieter Rückschlüsse möglich sind.

3. Der Mieter verpflichtet sich, alle die für die Erfüllung von gesetzlichen Verpflichtungen durch den Vermieter (z. B. Geldwäschegesetz) erforderlichen Auskünfte an den Vermieter zu erteilen.
4. Der Mieter versichert, dass bei ihm die umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft im Sinne des § 2 UstG und der ausschließlichen Ausführung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug zulassen (§ 9 Abs.1 und 2 UStG), vorliegt. Änderungen sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Für falsche Angaben, die zu Steuerschäden des Vermieters führen, haftet der Mieter.

## **§ 21**

### **Geldwäschegesetz (GwG)**

1. Die IGZ Bamberg GmbH und der Vertragspartner halten bei der Wahrnehmung ihrer Geschäfte die geltenden Gesetze zur Bekämpfung der Finanzkriminalität (einschließlich der Gesetze zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption) ein. Die Finanzmittel für diese Geschäftsbeziehung (Vertragspartner) sowie die Erlöse aus dieser Geschäftsbeziehung (IGZ Bamberg GmbH) wurden und werden weder direkt noch indirekt für Zwecke verwendet, die einen Verstoß gegen die geltenden Gesetze zur Bekämpfung der Finanzkriminalität darstellen würden.
2. Die Verpflichteten nach § 2 GwG, so auch die IGZ Bamberg GmbH nach § Abs. 1 Ziffer 13 GwG, haben die Vertragspartner vor Begründung der Geschäftsbeziehung oder vor Durchführung der Transaktion zu identifizieren. Sämtliche Vertragspartner der IGZ Bamberg GmbH haben entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 6 GwG die Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Identifizierung (einschließlich der Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten und er Abklärung des sog. PEP-Status) erforderlich sind. Ergeben sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen, so wären diese Änderungen unverzüglich gegenüber der IGZ Bamberg GmbH anzuzeigen. Die Vertragspartner haben gegenüber der IGZ Bamberg GmbH offenzulegen, ob die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründet, fortgesetzt oder durchgeführt wird. Mit der Offenlegung ist zugleich auch die Identität des wirtschaftlich Berechtigten gegenüber der IGZ Bamberg GmbH nachzuweisen. Die IGZ Bamberg GmbH erbringt alle vertraglich geschuldeten Leistungen erst nach Vorlage und Prüfung der entsprechenden Identifikationsdokumente und Informationen.
3. Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) ist die IGZ Bamberg GmbH verpflichtet, bei ihren Kunden und deren wirtschaftlich Berechtigten (soweit vorhanden) zu bestimmen, ob es sich um eine politisch exponierte Person handelt. Definition "Politisch exponierte Person" (PEP):
  - Politisch exponiert ist eine Person, wenn sie entweder selbst ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene ausübt oder ausgeübt hat, oder ein unmittelbares Familienmitglied von ihr bzw. eine ihr bekanntermaßen nahestehende Personen diese Voraussetzung erfüllt.

- Zu den politisch exponierten Personen gehören insbesondere:
  - Staats- und Regierungschefs, (stellvertretende) Minister bzw. Staatssekretäre,
  - Mitglieder der Europäischen Kommission,
  - Parlamentsabgeordnete und Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane,
  - Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien,
  - Mitglieder oberster Gerichte oder Justizbehörden,
  - Mitglieder der Leitungsorgane von Rechnungshöfen und Zentralbanken,
  - Botschafter/in, Geschäftsträger/in sowie Verteidigungsattachés,
  - Mitglieder der Leitungs-, Verwaltungs- und Aufsichtsgremien staatlicher Unternehmen und
  - Direktor/in, stellvertretende/r Direktor/in, Mitglieder des Leitungsorgans oder sonstige Leiter mit vergleichbarer Funktion in einer zwischenstaatlichen internationalen oder europäischen Organisation.
- Öffentliche Ämter unterhalb der internationalen, europäischen und nationalen Ebene (z. B. Bundesländer) kommen nur dann in Betracht, wenn deren politische Bedeutung mit ähnlichen Positionen auf nationaler Ebene vergleichbar ist (z. B. Ministerpräsident/in als Mitglied des Bundesrates, nationale Vorsitzende/Parteivorstände von Parteien, die im Bundestag vertreten sind). Kommunale Funktionen/Ämter sind grundsätzlich nicht erfasst.
- Unmittelbare Familienmitglieder als PEP sind insbesondere:
  - Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz,
  - die Kinder und deren Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz,
  - jedes Elternteil.
- Bekanntermaßen nahestehende Person ist eine Person, die
  - gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftlich Berechtigter bestimmter Vereinigungen oder Rechtsgestaltungen ist,
  - alleiniger wirtschaftlich Berechtigter einer solchen Vereinigung oder Rechtsgestaltung ist, deren Errichtung faktisch zugunsten einer politisch exponierten Person erfolgte oder
  - zu einer politisch exponierten Person sonstige enge Geschäftsbeziehungen unterhält.
- Zu den vorgenannten Vereinigungen oder Rechtsgestaltungen gehören:
  - juristische Personen des Privatrechts (z. B. Aktiengesellschaften, Gesellschaft mit beschränkter Haftung),
  - eingetragene Personengesellschaften (z. B. offene Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften),
  - Trusts, nicht rechtsfähige Stiftungen, wenn der Stiftungszweck aus Sicht des Stifters eigennützig ist
  - sowie Rechtsgestaltungen, die solchen Stiftungen in ihrer Struktur und Funktion entsprechen.



4. In Kenntnis der Definition einer politisch exponierten Person erklärt der Vertragspartner Folgendes:

- Weder ich noch etwaige wirtschaftlich Berechtigte der Gesellschaft sind politisch exponierte Personen, unmittelbare Familienmitglieder einer politisch exponierten Person oder ihr nahestehende Personen.
- Sollte ich oder etwaige wirtschaftlich Berechtigte der Gesellschaft politisch exponierte Personen, unmittelbare Familienmitglieder einer politisch exponierten Person oder ihr nahestehende Personen sein, werde ich dies unverzüglich der IGZ Bamberg GmbH schriftlich mitteilen.

## **§ 22**

### **Änderungen des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren.

## **§ 23**

### **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Bamberg.

## **§ 24**

### **Wirksamkeit der Vertragsbedingungen**

Durch die Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, anstelle einer ungültigen Vertragsbestimmung eine neue zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen und tatsächlichen Zweck der ungültigen Klausel in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

## **§ 25**

### **Sorgfaltspflichten, Lärmemissionen, Müllentsorgung, Parkplatznutzung und Rauchverbot**

Der Mieter verpflichtet sich zu einem sorgsamem Umgang mit dem Mietobjekt und dem Gebäude. Er trägt dafür Sorge, dass die Mitmieter durch sein Verhalten nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere gelten folgende Verpflichtungen bei der Nutzung des Mietgegenstandes und des Gebäudes:

- Es sind durch den Mieter übermäßige Lärmemissionen in dem Gebäude, welche die anderen Mieter in dem Gebäude beeinträchtigen können, zu vermeiden.
- Es sind die hausseitigen Regelungen zur Müllentsorgung (z. B. Mülltrennung) zu beachten und der Müll ist an den dafür vorgesehenen Plätzen zu entsorgen.

- Die Nutzung des Parkplatzes darf nicht im Übermaß erfolgen und beschränkt sich auf das Abstellen von jeweils maximal eines privat genutzten Fahrzeugs des Mieters oder der Mitarbeiter sowie von Fahrzeugen von Kunden, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern während des Besuchs oder Tätigkeit in den Räumlichkeiten des Mieters sowie von reinen Firmenfahrzeugen des Mieters in kleiner Stückzahl. Eine unzulässige übermäßige Nutzung ist beispielsweise gegeben bei dauerhaftem Abstellen von weiteren Privatfahrzeugen des Mieters und dessen Mitarbeitern oder der Gestattung des Abstellens von Fahrzeugen gegenüber Dritten über Zweck des Besuchs bei dem Mieter hinaus oder einem dauerhaften Abstellen von einer größeren Anzahl von Firmenfahrzeugen oder großer Fahrzeuge (LKW, Baufahrzeugen, Bussen etc.).
- Es ist das in dem gesamten Gebäude geltende Rauchverbot zu beachten.

## § 26

### Anlagen zum Mietvertrag

Die beiliegende Hausordnung (Anlage 1), die Brandschutzanordnung (Anlage 2) sowie die interne Information (Anlage 3) sind Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter erklärt, entsprechende Kenntnis genommen zu haben.

Bamberg, den

Für den Vermieter:

Für den Mieter:

.....

.....

Mario Mages  
Geschäftsführer IGZ Bamberg GmbH

Geschäftsführer