



# MIETVERTRAG

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

**Geschäftsführer:**  
Dr. Stefan Goller  
Steffen Nickel

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Bamberg  
IBAN DE43 7705 0000 0000 0929 99

IGZ Bamberg. Denn Ideen Geben Zu-

## Mietvertrag Nr.

### für gewerblich genutzte Räume

zwischen der

IGZ Bamberg GmbH

vertreten durch den Prokuristen Mario Mages,  
im Folgenden "IGZ Bamberg" genannt

und

Firma  
vertreten durch den Geschäftsführer  
im Folgenden "Mieter" genannt.

## § 1

### Mieträume

1. Die IGZ Bamberg GmbH vermietet in ihrem Anwesen, Kronacher Str. 41, Bamberg, den Büroraum an den Mieter.

Die vermietete Fläche beträgt qm.

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

als

- Büroraum
- Lagerraum
- Produktionsraum
- Büroraum im Tower

## § 2

### Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 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 Mietdauer beträgt maximal fünf Jahre. Der Mietvertrag endet spätestens am .....
2. Das IGZ Bamberg kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen

Verpflichtungen nicht nachkommt. Ein wichtiger Grund im Sinne dieses Mietvertrages liegt insbesondere bei z. B. Zahlungsrückstand von zwei aufeinander folgenden Monatsmieten, grob vertragswidrigem Gebrauch der Mieträume und schweren Verstößen gegen die Hausordnung (Anlage 1) vor.

### § 3

#### Mietzins, Nebenkosten, Kautio

##### Mietzins für Mietflächen

1. Der Mietzins für **Büroflächen** (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich € 6,70/qm (in Worten: sechs Euro siebzig Eurocent pro Quadratmeter) zuzüglich der gesetzlichen MwSt.
2. Der Mietzins für **Büroflächen** „im Tower“ (mit Klimaanlage, ohne Nebenkosten) beträgt monatlich € 7,20/qm (in Worten: sieben Euro zwanzig Eurocent pro Quadratmeter) zuzüglich der gesetzlichen MwSt.
3. Der Mietzins für **Lagerflächen** (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich € 5,20/qm (in Worten: fünf Euro zwanzig Eurocent pro Quadratmeter) zuzüglich der gesetzlichen MwSt.
4. Der Mietzins für **Produktionsflächen** (ohne Nebenkosten) beträgt monatlich € 5,20/qm (in Worten: fünf Euro zwanzig Eurocent pro Quadratmeter) zuzüglich der gesetzlichen MwSt.

##### Nebenkosten

1. Für die **Büroflächen** ist zum Mietzins eine monatliche Kostenpauschale in Höhe von € 2,10/qm Bürofläche zuzüglich der gesetzlichen MwSt. für Nebenkosten zu entrichten.
2. Für die **Lagerflächen** ist zum Mietzins eine monatliche Kostenpauschale in Höhe von € 2,10/qm Bürofläche zuzüglich der gesetzlichen MwSt. für Nebenkosten zu entrichten.

3. Für die **Produktionsflächen** ist zum Mietzins eine monatliche Kostenpauschale in Höhe von € 1,50/qm zuzüglich der gesetzlichen MwSt. für Nebenkosten zu entrichten.
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 MwSt. 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)
5. Die Reinigung der Büroräume obliegt dem Mieter.
  6. Neben der Miete und den Nebenkosten muss vom Mieter eine monatliche Dienstleistungspauschale in Höhe von 50,00 € zuzüglich der gesetzlichen MwSt. pro Unternehmen entrichtet werden. Das Beratungs- und Dienstleistungsangebot ist der Anlage 2 zu entnehmen.

**Kaution**

Der Mieter überlässt dem IGZ Bamberg zur Sicherung der Mietverbindlichkeiten und anderer Forderungen eine Kaution in Höhe von zwei Brutto-Monatsmieten.

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

<b>Mietzins</b>	<b>qm</b>	<b>Preis pro qm</b>	<b>Gesamtpreis</b>
Bürofläche		6,70 €	0,00 €
Bürofläche Tower		7,20 €	
Lagerfläche		5,20 €	
<b>Nebenkosten</b>			
NKBürofläche *		2,10 €	0,00 €
NKLagerfläche *		2,10 €	
NKProduktionsfläche **		1,50 €	
Pauschalen, Abschläge, MwSt.			
Dienstleistungspauschale			50,00 €
Abschlag Strom/Wasser für Produktionsfläche ***		1,00 €	
<b>Gesamtmiete netto</b>			<b>50,00 €</b>
19 % MwSt.			9,50 €
<b>Monatliche Gesamtmiete brutto</b>			<b>59,50 €</b>

\*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.).

## § 4

### **Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten**

Die Mietzahlungen, Pauschalen und Vorauszahlungen auf die Nebenkosten sowie die laufenden Rechnungen sind spätestens am 15. Werktag jeden Monats bzw. auf dem darauffolgenden TARGET2-Arbeitstag zu entrichten. Diese Zahlungen erfolgen in der Regel durch ein SEPA-Basislast-schriftmandat.

Die Kautionszahlung ist vor Einzug auf unser Mietkautionenkonto zu überweisen und wird ab Erhalt mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinst.

## § 5

### **Aufrechnung, Minderung, Zurückhaltung**

Der Mieter kann gegenüber dem Anspruch auf Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten mit einer Gegenforderung aufrechnen bzw. eine Zurückhaltung der Miete oder ein Minderungsrecht nur ausüben, wenn seine Gegenforderung unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt, er dies dem IGZ Bamberg schriftlich angekün-

digt hat und sich mit den Zahlungen des Mietzinses und der Nebenkosten nicht im Rückstand befindet.

## **§ 6**

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

1. Der Mieter darf die gemieteten Flächen nur zu dem in § 1 Abs. 2 genannten Zweck benutzen. Eine Änderung des Nutzungszwecks bedarf der schriftlichen Einwilligung der Geschäftsleitung des IGZ Bamberg und kann aus wichtigem Grund, bzw. wenn die beabsichtigte neue Nutzung nicht mehr mit dem Ziel des IGZ Bamberg übereinstimmt, versagt werden.
2. Der Mieter darf die gemieteten Flächen einem Dritten nicht zum Gebrauch überlassen oder weitervermieten.
3. Alle Flure stellen Fluchtwege im Sinne der Bauvorschriften dar. Die Flure sind deshalb von Geräten und Maschinen freizuhalten. Die Lagerung von Gegenständen in Flurbereichen ist aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet.
4. Es ist zu beachten, dass im gesamten IGZ-Gebäude einschließlich der Gemeinschaftsräume ein Rauchverbot eingehalten werden muss.

## **§ 7**

### **Heizung**

1. Die Beheizung des Gründerzentrums erfolgt durch eine Heizungsanlage mit Erdgas.
2. Das IGZ Bamberg ist verpflichtet, die vermieteten Räume während der Heizperiode vom 1. September bis 30. April täglich von 07:00 – 19:00 Uhr angemessen zu beheizen. Außerhalb dieser Zeit wird die Vorlauftemperatur so weit abgesenkt, dass nur für einen Teil der Mieträume eine ausreichende Beheizung sichergestellt ist. Außerhalb der Heizperiode kann die Heizung verlangt werden, wenn die Außentemperatur an drei aufeinander folgenden Tagen um 21:00 Uhr unter 12° Celsius sinkt.

## **§ 8**

### **Strom, Wasser, Telefonanlage, Internet**

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 nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch das IGZ Bamberg abdecken.
2. Bei Betrieb von EDV-Anlagen ist zu beachten, dass der Anschluss an das normale elektrische Netz erfolgt und keine spezielle Netzstabilisierung vorhanden ist.
3. Ausfall und Veränderung der Stromversorgung, z. B. eine Änderung der elektrischen Spannung, berechtigt den Mieter nicht zu Schadensersatzansprüchen gegen das IGZ Bamberg. Eine Beeinträchtigung anderer Mieter (insbesondere Funktionsstörungen der in den Mieträumen untergebrachten Geräte und Anlagen) ist zu vermeiden.
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.

## § 9

### **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 sich zu vergewissern, dass vor dem Aufstellen von Maschinen und anderen schweren Lasten 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 IGZ Bamberg 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 IGZ Bambergs eingeholt zu haben.

## **§ 10**

### **Bauliche Veränderungen**

1. Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des IGZ Bambergs 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 IGZ Bambergs und werden nach Möglichkeit vom IGZ Bamberg 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.

## **§ 11**

### **Zugang**

Der Mieter hat während der üblichen Geschäftszeit zu gewährleisten, dass 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.

## **§ 12**

### **Beendigung der Mietzeit**

1. Die gemieteten Räume sind vom Mieter gereinigt, fachmännisch gestrichen und in einwandfreiem Zustand zurückzugeben. Ebenso sind alle ausgehändigten Schlüssel zurückzugeben. Ggfs. sind die Teppiche zu schamponieren und die Lino- und Leinwandböden 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 das IGZ Bamberg nach Fristsetzung berechtigt, die Mieträume zu räumen und/oder die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

## **§ 13**

### **Haftung**

1. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Kunden und Lieferanten des Mieters verursacht worden sind. 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.
2. Der Mieter verpflichtet sich, eine Betriebshaftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen und aufrechtzuerhalten. Einen Nachweis über den Abschluss der Betriebshaftpflichtversicherung hat der Mieter dem Vermieter mit Beginn des Mietverhältnisses vorzulegen.
3. Das IGZ Bamberg haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass durch das IGZ Bamberg der Schaden schuldhaft herbeigeführt wurde.

## **§ 14**

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

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

## **§ 15**

### **Personenmehrheit als Mieter**

1. Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so behält sich das IGZ Bamberg vor, eine Vertretungsregelung zu verlangen, die den Zielen und Aufgaben des IGZ Bambergs gerecht wird.

## **§ 16**

### **Auskunftspflichten des Mieters**

1. Der Mieter ist verpflichtet, 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.
2. Das IGZ Bamberg 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 verwenden, sofern sichergestellt ist, dass daraus nicht auf einzelne Mieter Rückschlüsse möglich sind.

## **§ 17**

### **Änderungen des Vertrages**

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

## § 18

### **Erfüllungsort und Gerichtsstand**

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

## § 19

### **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.

## § 20

### **Anlagen zum Mietvertrag**

Die beiliegende Hausordnung (Anlage 1), das Beratungs- und Dienstleistungsangebot (Anlage 2), die interne Information (Anlage 3) sowie die Brandschutzanordnung (Anlage 4) sind Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter erklärt, entsprechende Kenntnis genommen zu haben.

Bamberg, den

Für das IGZ Bamberg:

Für den Mieter:

.....  
Mario Mages,  
Prokurist IGZ Bamberg GmbH

.....  
Geschäftsführer