

# Muster-Mietvertrag

für gewerblich genutzte Räume im  
**BioCubator Straubing-Sand**

zwischen dem

**Zweckverband Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand (ZVI)**  
vertreten durch den Geschäftsleiter

im folgenden "Vermieter" genannt

und

xxxxxxx

im folgenden "Mieter" genannt

## Präambel

Straubing ist die Region der Nachwachsenden Rohstoffe in Bayern. Neben den wissenschaftlichen und technischen Einrichtungen des Kompetenzzentrums für Nachwachsende Rohstoffe haben sich in der Region zahlreiche Unternehmen angesiedelt, welche die dort gewonnenen wissenschaftlichen Erkenntnisse in marktfähige Produkte und Dienstleistungen umsetzen.

Der Zweckverband Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand (ZVI) ist Träger der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Straubing-Sand mit ihren Geschäftsfeldern Industriepark, Donauhafen, Gründerzentrum und BioCampus. Unter der Marke BioCampus entwickelt der ZVI und sein Tochterunternehmen BioCampus Straubing GmbH spezifische Flächenangebote für unternehmerische Aktivitäten zur energetischen und stofflichen Verwertung von Biomassen.

Der Freistaat Bayern und die Region Straubing-Bogen investieren weiter in die Technologieregion Nachwachsende Rohstoffe und errichten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Innovations- und Gründerzentrum Straubing-Sand den BioCubator, das Unternehmerzentrum für Nachwachsende Rohstoffe. Ab Herbst 2008 finden hier Unternehmen aus der Branche attraktivste Labor, Büro- und Lagerflächen, natürlich in einem Gebäude, das weitestgehend aus Nachwachsenden Rohstoffen erbaut wurde.

Ziel ist es, den BioCubator zu einem Leuchtturm in der Welt der Nachwachsenden Rohstoffe zu machen. Dieses Ziel lässt sich nur verwirklichen, wenn jeder Mieter dazu einen aktiven Beitrag leistet. Dieser Vertrag ist daher kein reiner Mietvertrag, er enthält darüber hinausgehende Verpflichtungen, die auch in den beiliegenden Anlagen, dort vor allem im BioCubator-Leitbild, geregelt sind.

## § 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet im BioCubator Straubing-Sand, Europaring 4, 94315 Straubing, die im beiliegenden Grundrißplan (Anlage 1) farblich gekennzeichnete Fläche im xxxx Geschoß an den Mieter.

Vermietet werden:                      xxxxx m<sup>2</sup> Bürofläche  
   xxxxx m<sup>2</sup> Laborfläche  
   xxxxx m<sup>2</sup> insgesamt

2. Bei Übergabe der Mieträume wird ein Protokoll gefertigt, das Bestandteil dieses Vertrages ist.
3. Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, daß sich die vermieteten Räume für die vom Mieter angestrebte Nutzung eignen und den dafür bestehenden behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Eventuelle behördliche Auflagen hat demnach der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.
4. Ein Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume besteht nach vollständiger Hinterlegung der Kautions (§ 3 des Vertrages).

## **§ 2 Mietdauer, Kündigung**

1. Der BioCubator befindet sich derzeit im Bau. Das Mietverhältnis beginnt mit der Bereitstellung der in § 1 beschriebenen Flächen. Diese werden voraussichtlich zum 01.10.2008 bereitgestellt.  
Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zum Bereitstellungstermin zu übernehmen.
2. Dieser Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats von beiden Parteien gekündigt werden. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen und der anderen Vertragspartei spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.
3. Die Vertragsdauer beträgt vorerst fünf Jahre und endet somit vorsichtlich am 30.09.2013. Eine Verschiebung des Bereitstellungstermins bedingt auch eine entsprechende Verschiebung des Vertragsendes.
4. Der Vermieter kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z.B. Zahlungsrückstand von 2 Monaten bei Mieten, Nebenkosten, Servicekosten und Gebühren, vertragswidriger Gebrauch der Mieträume, Nichteinhaltung von Meldepflichten, schwere Verstöße gegen das BioCubator-Leitbild oder die Haus- und Nutzungsordnung).
5. Eine Einschränkung, Aufgabe oder Unmöglichkeit der Nutzung aus Gründen, die in der Person oder im Betrieb des Mieters liegen, berührt den Bestand und die Rechte und Pflichten aus diesem Vertragsverhältnis nicht.

### § 3 BioCubator-Miete, Nebenkosten, Kautio

1. Die monatliche BioCubator-Miete (ohne Nebenkosten) gliedert sich wie folgt:

1.-3. Mietjahr (xxxx-xxxx)

Büroflächen	5,20 € pro m <sup>2</sup>
Laborflächen	6,20 € pro m <sup>2</sup>

Die gesamte BioCubator-Miete für die angemieteten Flächen im Ausmaß von xxxx m<sup>2</sup> beträgt somit xxxxx € monatlich.

Der Mietzins bleibt bis zum xxxxx (3 Jahre) konstant und erhöht sich danach wie folgt:

3.-5. Mietjahr (xxxx - xxxx):

Büroflächen	5,70 € pro m <sup>2</sup>
Laborflächen	6,70 € pro m <sup>2</sup>

Die gesamte BioCubator-Miete für die angemieteten Flächen im Ausmaß von xxxx m<sup>2</sup> beträgt somit xxxxx € monatlich.

2. Mit der Leistung der obigen BioCubator-Miete ist der Mieter zur Nutzung des "Service- und Dienstleistungsangebot des Innovations- und Gründerzentrums Straubing-Sand" (vgl. Anlage 2), welches in der jeweils gültigen Fassung Vertragsbestandteil wird. berechtigt.
3. Zuzüglich zum Mietzins sind monatliche Vorauszahlungen für Nebenkosten zu leisten.

Standard-Nebenkosten:

Die Nebenkostenvorauszahlung beinhaltet sämtliche in der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung aufgeführten Betriebskosten (vgl. Anlage 3).

Die Höhe der Vorauszahlungen ergibt sich aus der letzten Nebenkostenabrechnung und bei Mietbeginn aus einer Schätzung.

Vorerst wird eine pauschale Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 1,50 € pro m<sup>2</sup> angenommen. Bei der Mietfläche von xx m<sup>2</sup> ergeben sich somit xx €.

Sonder-Nebenkosten:

Der Vermieter behält sich vor, je nach Anfall weitere spezielle Nebenkosten bzw. Nebenkostenvorauszahlungen zu erheben (z.B. in Verbindung mit der Nutzung von Abluft- oder Kälteanlagen).

Die Nebenkostenabrechnung durch den Vermieter erfolgt einmal jährlich in schriftlicher Form.

Die Kosten für die Wasserver- und -entsorgung werden entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch erhoben.

Die Heizkosten werden zu 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch des Mieters und zu 30 % im Verhältnis der gemieteten Fläche zur Nettonutzfläche des BioCubators abgerechnet.

Die restlichen Nebenkosten werden im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtmietfläche des BioCubators aufgeteilt.

Der Vermieter kann die monatliche Vorauszahlung für die Nebenkosten neu festlegen, wenn eine Änderung der Kosten zu erwarten ist.

4. Zuzüglich zu Miete und Nebenkosten ist Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe zu zahlen.

5. Der Mieter stellt spätestens 2 Wochen vor Mietbeginn eine Kautions in Höhe von xxx €. *(Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten zzgl. NK-Vorauszahlung und Umsatzsteuer).*

Die Kautions ist durch die Abtretung eines Sparguthabens oder durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft zu stellen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird die Bankbürgschaftserklärung zurückgegeben, soweit gegen den Mieter keine Forderungen bestehen.

6. Mietzins und Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats auf das Konto Nr. 22715, Sparkasse Straubing-Bogen, BLZ 742 500 00 zu entrichten.

Die Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten erfolgt ausschließlich im Abbuchungsverfahren. Der Mieter verpflichtet sich, die erforderliche Bankeinzugsermächtigung zu erteilen.

7. Der Vermieter ist berechtigt, bei verspäteter Zahlung Verzugszinsen in Höhe von 2 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. DÜG zu erheben.

#### **§ 4 Aufrechnung, Minderung**

1. Der Mieter kann gegenüber dem Anspruch auf Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungsrecht nur ausüben, wenn seine Gegenforderung unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt.
2. Das Recht auf Beseitigung von Mängeln oder Minderung des Mietzinses und der Nebenkosten ist ausgeschlossen, wenn die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nur unerheblich gemindert ist.

#### **§ 5 Benutzung der Räume und der Aufzuganlage**

1. Der Mieter darf die gemieteten Flächen nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Eine Änderung des Nutzungszwecks bedarf der Einwilligung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund, bzw. wenn die beabsichtigte neue Nutzung nicht mehr mit den Zielen des BioCubators übereinstimmt, versagt werden kann.

Der Mieter nutzt die Mietfläche für die Zwecke seines Betriebes als xxxxx.

2. Der Mieter darf die gemieteten Flächen nicht einem Dritten zum Gebrauch überlassen und nicht weitervermieten.
3. Der Mieter ist berechtigt, die Aufzuganlage im Gebäude zu benutzen. Ein Anspruch auf ununterbrochene Leistung besteht nicht. Der Mieter verzichtet dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche aus Unfällen bei der Benutzung des Aufzuges, sofern sie nicht nachweisbar durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit verursacht worden sind. Betriebsstörungen sind dem Vermieter sofort mitzuteilen.
4. Alle Gänge und Treppen stellen Fluchtwege im Sinne der Bauvorschriften dar und sind deshalb von allen Geräten, Maschinen und sonstigen Gegenständen freizuhalten.

## § 6 Zustand und Instandhaltung der Mieträume, Haftung

1. Dem Mieter ist der Zustand der Mieträume bekannt (siehe Übergabeprotokoll, Anlage 4); er erkennt sie zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Die Mieträume werden getüncht, gereinigt und in einwandfreiem Zustand übergeben.
2. Der Mieter hat sich zu vergewissern, daß die bauaufsichtlich zulässige Belastung der Stockwerksdecken bzw. der EG-Sohle nicht überschritten wird. Folgende Tragfähigkeiten (Verkehrslast) sind einzuhalten:
  - EG und Laborflächen: 7,5 KN./m<sup>2</sup> bzw. 750 kg/m<sup>2</sup>
  - Büroflächen 4,0 KN./m<sup>2</sup> bzw. 400 kg/m<sup>2</sup>
3. Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdende Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 80 € im Einzelfall auf seine Kosten auszuführen.  
Die Verpflichtung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelmaßnahmen bis zu 250 €.
4. Schäden innerhalb der Mieträume hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne vorher die Zustimmung des Vermieters eingeholt zu haben.
5. Der Mieter haftet für Beschädigungen des Gebäudes, der Einrichtungen und der Außenanlagen, soweit sie von ihm oder von den bei ihm beschäftigten Personen oder von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern, etc. verursacht werden. Die Beweislast dafür, daß ihn ein Verschulden nicht trifft, trägt der Mieter.
6. Der Mieter verpflichtet sich, eine Betriebshaftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen und aufrechtzuerhalten. Dem Vermieter ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
7. Der Mieter leistet seinen Beitrag zum positiven optischen Erscheinungsbild des BioCubators. In diesem Sinne ist der Mieter verpflichtet, die Außenanlagen und Geschäftsräume sauber zu halten sowie regelmäßig die Fenster zu säubern. Kommt der Mieter trotz Aufforderung durch den Vermieter seinen Pflichten nicht nach, werden die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt.

## **§ 7 Sammelheizung**

1. Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt mittels einer zentralen Wärmequelle.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, die Heizung mindestens in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten. Bei einem Ausfall der Heizung stehen dem Mieter keine Ersatzansprüche zu.
3. Die anteiligen Heizkosten werden wie in § 3 Abs. 3 dargelegt, abgerechnet.

## **§ 8 Elektrizität, Wasser, Kommunikation**

1. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität 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 BioCubators paßt, durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter abdecken.
2. Die Kosten von Änderungsarbeiten bei Stromversorgung und Verbrauchserfassung aufgrund von Erweiterung und Umzügen auf Wunsch des Mieters sind vom Mieter zu tragen.
3. Bei Betrieb von EDV-Anlagen ist zu beachten, daß der Anschluß an das normale elektrische Netz erfolgt.
4. Bei Wasserverbrauch für betriebliche Zwecke hat der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischenwasserzähler anzubringen und die Ver- und Entsorgungskosten sowie die Instandhaltungskosten des Zählers selbst zu tragen.
5. Bei Störungen oder Schäden an Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen. Der Vermieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der elektrischen Spannung, berechtigt den Mieter nicht zu Schadensersatzforderungen gegen den Vermieter.  
Eine Beeinträchtigung anderer Mieter, insbesondere durch Funkstörungen der in den Mieträumen untergebrachten Geräte und Anlagen, muß vermieden werden.
7. Der Vermieter stellt für die Mieter eine zentrale Kommunikationsanlage mit Durchwahl zur Verfügung. Alle Anlagenteile verbleiben im Eigentum des Vermieters.
8. Die Telefonanschlußkosten (Neuanschluß, Änderung, Verlegung von Kabeln innerhalb des Gebäudes) trägt der Mieter in seinem Bereich.
9. Die Abrechnung der Telefongebühren erfolgt entsprechend den tatsächlich angefallenen Kosten. Die Grundgebühren werden auf alle im Innovations- und Gründerzentrum eingemieteten Unternehmen zu gleichen Anteilen aufgeteilt.

## **§ 9**

### **Ausbesserungen**

1. Der Vermieter kann Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Objektes und einzelner Teilbereiche, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, nach Absprache mit dem Mieter, bei Gefahr in Verzug jederzeit, vornehmen. Die Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich; seine Belange sind jedoch zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind (z.B. Modernisierung). Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern. Derartige Arbeiten sind dem Mieter rechtzeitig vom Vermieter mitzuteilen.
2. Sonderwünsche des Mieters hinsichtlich baulicher und technischer Ausstattung bedürfen der Zustimmung des Vermieters und werden nach Möglichkeit vom Vermieter ausgeführt. Die Kosten werden dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt. Beim Auszug des Mieters kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herstellt, sofern der Nachmieter die Umbauten nicht übernimmt.

## **§ 10 Betreten der Mietflächen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder die von ihr beauftragten Personen können die Mietflächen jederzeit betreten. Besichtigungen der Mieträume durch den Vermieter finden in der normalen Bürozeit statt und werden dem Mieter nach Möglichkeit rechtzeitig vorher mitgeteilt.
2. Zur Verbrauchsermittlung im Rahmen der Heizungsabrechnung ist der beauftragten Firma das Betreten der Mieträume zu den festgesetzten Ableseterminen zu gestatten.

## **§ 11 Schilder, Reklame**

1. Der Mieter verpflichtet sich zur Anbringung der im Innen- und Außenbereich von BioCubator bzw. Gründerzentrum üblichen Firmenschilder. Die Art der Ausführung ist mit dem Vermieter und insbesondere auf das gesamte optische Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes abzustimmen.
2. Zusätzliche Werbeanlagen oder sonstige Einrichtungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters angebracht werden; erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter selbst einzuholen.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Schilder und Werbeanlagen zu entfernen und die durch Anbringung, den Betrieb und die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen.

## **§ 12**

### **Beendigung der Mietzeit/Raumübergabe**

1. Die gemieteten Räume sind vom Mieter getüncht, gereinigt und in einwandfreiem Zustand zurückzugeben. Hat der Mieter bauliche Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Ausbauzustand veranlaßt, so gilt § 9, Abs. 2.

Bei Übergabe wird ein Protokoll erstellt. Alle, auch vom Mieter nachbestellte Schlüssel sind zurückzugeben.

2. Solange im Protokoll die Übergabe nicht bestätigt ist, hat der Mieter Mietzins und Nebenkosten zu bezahlen sowie die übrigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen. Weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
3. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der Mieträume nicht nach, so ist der Vermieter nach Fristsetzung berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

## **§ 13**

### **Pfandrecht des Vermieters**

1. Der Mieter verpflichtet sich, das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen des Mieters zu erhalten und keine Handlungen ohne Zustimmung des Vermieters vorzunehmen, die dem Pfandrecht zuwiderlaufen.
3. Jede Pfändung von eingebrachten Sachen ist dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Das gilt auch, wenn eine dritte Person Herausgabeansprüche auf eingebrachte Sachen des Mieters geltend macht.

**§ 14**  
**Änderung der Rechtsform des Mieters**  
**Unternehmereigenschaft i.S. des UStG**

1. Alle wesentlichen Änderungen der Firmenbezeichnung und der Inhaber- bzw. Gesellschafterverhältnisse der Mieter sind dem Vermieter mitzuteilen.
2. Der Mieter versichert, daß er selbst Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ist, zum gesonderten Ausweis der Umsatzsteuer berechtigt ist und ausschließlich steuerpflichtige Umsätze tätigt. Eintretende Änderungen müssen dem Vermieter innerhalb eines Monats schriftlich mitgeteilt werden.  
Der Mieter hat dem Vermieter etwaige entstehende finanzielle Nachteile (anteiliger Verlust des Vorsteuerabzuges aus den Baukosten) zu ersetzen.

**§ 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 der Vermieter vor, eine Vertretungsregelung zu verlangen, die den Zielen und Aufgaben des Innovations- und Gründerzentrums gerecht wird.

**§ 16**  
**Sonstiges**

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages müssen schriftlich erfolgen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch rechtsgültige zu ersetzen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Zielsetzungen entsprechen. Dies gilt sinngemäß für den Fall, daß sich bei der Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbart.
3. Gerichtsstand ist Straubing.

4. Nachstehend aufgeführte Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrages:

- Anlage 1: Grundrissplan
- Anlage 2: IGZ-Service- und Dienstleistungsangebot
- Anlage 3: Betriebskostenverordnung
- Anlage 4: Übergabeprotokoll
- Anlage 5: Bankeinzugsermächtigung
- Anlage 6: Baubeschreibung
- Anlage 7: BioCubator-Leitbild
- Anlage 8: Haus- und Nutzungsordnung

Straubing, den xxxxxx

\_\_\_\_\_  
Mieter

\_\_\_\_\_  
Vermieter

Entwurf