

GESCHÄFTSRAUMMIETVERTRAG

zwischen

Gewerbeentwicklung Baden–Baden GmbH, Pariser Ring 37, 76532 Baden-Baden

vertreten durch:

Herrn Markus M. Börsig und Herrn Peter Stenzel

- nachstehend „**Vermieter**“ genannt -

und

xxxxxx GmbH ,Gewerbepark Cité 4, 76532 Baden-Baden

vertreten durch:

Herrn/Frau xxxxxxx xxxxxx

- nachstehend „**Mieter**“ genannt -

wird folgender Mietvertrag für gewerbliche Flächen geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Präambel

- § 1 Mietgegenstand
- § 2 Ausstattung des Mietgegenstandes
- § 3 Mietbeginn, Mietdauer und Kündigung
- § 4 Mietzins
- § 5 Gemeinschaftseinrichtungen
- § 6 Betriebskosten
- § 7 Sicherheiten
- § 8 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume
- § 9 Schönheitsreparaturen
- § 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter
- § 11 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter
- § 12 Betreten der Mieträume
- § 13 Gestaltung der Werbung, Namens- und Firmenschilder
- § 14 Wahrung des Gesamtinteresses
- § 15 Konkurrenzschutz
- § 16 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung
- § 17 Versicherungen, Schäden an Mieteinrichtungen
- § 18 Verkehrssicherungspflicht
- § 19 Beendigung des Mietverhältnisses
- § 20 Schlüssel
- § 21 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht des Mieters, Mietminderung, Verzug
- § 22 Verwaltung, Hausordnung
- § 23 Mehrere Personen als Mieter
- § 24 Verkauf der Mietsache
- § 25 Bindungsfrist bei einseitig unterschriebenem Mietvertrag
- § 26 Schlussbestimmungen
- § 27 Anlagen

Präambel

Das „Elan Gründerzentrum Baden-Baden“ ist eine Initiative der Stadt Baden-Baden zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Baden-Baden und der gesamten mittelbadischen Region.

Das Gründerzentrum wird von der Gewerbeentwicklung Baden-Baden GmbH als städtische Tochtergesellschaft betrieben.

Das Gründerzentrum bietet Starthilfe und Unterstützung für junge Unternehmen insbesondere aus Zukunfts- und Wachstumsbranchen. Zur Umsetzung dieser Ziele wurde für das Gründerzentrum ein Geschäftsführer berufen, dessen zentrale Aufgabe die Auswahl, Beratung und Betreuung der Unternehmen im Gründerzentrum ist.

Die Unternehmen im „Elan Gründerzentrum Baden-Baden“ erkennen als Geschäftsgrundlage ihre grundsätzliche Verpflichtung an, gegenseitig aber auch im Verhältnis zum Vermieter und zum Geschäftsführer des Gründerzentrums Informationen und Erfahrungen auszutauschen. Sie sind verpflichtet, zumutbare Einschränkungen ihres Geschäftsbetriebs zu dulden, soweit dies dem Zweck des Gründerzentrums dient (z.B. Hausmessen, Tag der offenen Tür, Seminare, Gemeinschaftsaktivitäten wie Sommerfest o.ä.).

Hauptsitz der neu gegründeten Gesellschaft muss in Baden-Baden sein. Filialen oder Niederlassungen gelten nicht als Neugründungen. Die Unternehmen im Gründerzentrum bleiben rechtlich und wirtschaftlich selbständig.

Bei bestehenden Arbeits-/Beschäftigungsverhältnissen hat der Mieter die arbeitsrechtlichen Rahmenbedingungen und gesetzlichen Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Loyalitätspflicht, der Weisungsgebundenheit und der Wahrung der Interessen des Arbeitgebers sowie die des Betriebsfriedens, zu beachten und seinen Arbeitsgeber auf die Gründungsaktivitäten hinzuweisen bzw. diese mit ihm abzustimmen. Der Mieter hat sich im Vorfeld über die arbeitsrechtlichen- und haftungsrechtlichen Konsequenzen zu informieren.

§ 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet im **EG/1.OG/2.OG** des Gebäudes Gewerbepark Cité 4 in 76532 Baden-Baden an den Mieter Büroräumlichkeiten mit insgesamt ca. **xx,xx m²** Nutzfläche (**EG-xxx, BE xx /1.OG-xxx BE xx / 2.OG-xxx BE xx**). Die Berechnung erfolgt nach DIN 277-2.
2. Die Vermietung erfolgt zu folgendem Zweck:
Kurzbeschreibung des Geschäftszwecks

Der Vermieter haftet nicht für die Erteilung der zum Betrieb des Mietgegenstandes notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.
3. Nutzungen der Mietsache in Abweichung von dem vereinbarten Nutzungszweck bzw. Änderungen der Art des Mieter-Betriebes sind unter Berücksichtigung der Ziele und Aufgaben des „Elan Gründerzentrum Baden-Baden“ nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. **Hierzu zählen insbesondere Änderungen des Geschäftszwecks, Änderungen in der Gesellschafterstruktur (z.B. Beteiligungen, Gesellschafter, Geschäftsführer), Umfirmierungen oder sonstige strukturelle und wirtschaftliche Veränderungen.** Der Vermieter entscheidet über die Zustimmung nach freiem Ermessen.
4. Der Mietgegenstand ist in dem beiliegenden Grundrissplan, der als **Anlage 1** diesem Vertrag beigelegt ist, rot umrandet.

5. **Mit vermietet** wird ein Flur mit ca. **xx m²** zum Mietpreis von pauschal **EUR xx,xx** + Umsatzsteuer/Monat. Der Abstellraum ist im beiliegenden Grundrissplan, der als **Anlage 1** diesem Vertrag beigelegt ist, rot umrandet und kann nur gemeinsam mit den in § 1 Ziff. 1 genannten Büroräumlichkeiten gemietet werden.
6. **Mit vermietet** wird außerdem ein **KFZ-Stellplatz Nr. xx** gemäß Lageplan (**Anlage 8**).

Der Mieter ist berechtigt, den mit vermieteten KFZ-Stellplatz ausschließlich, jedoch nur als Kfz-Stellplatz, zu nutzen. **Der Stellplatz erhält die Beschriftung „Firmenbezeichnung“.** Für die Beschilderung sind einmalig **40,00 EUR** zzgl. geltender Umsatzsteuer je Stellplatz, also **47,60 EUR** mit der Kautions zu überweisen.

§ 2

Ausstattung des Mietgegenstandes

1. Bau und Ausstattung der Mieträume entsprechen der diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegten Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltenen Angaben sind keine zugesicherten Eigenschaften des Mietgegenstandes, sondern dienen lediglich der Beschreibung des Mietgegenstandes.
2. Die Gewerbeentwicklung Baden-Baden GmbH hat mit den Stadtwerken Baden-Baden einen Vertrag zur Bereitstellung eines zentralen Breitbandanschlusses für das Gründerzentrum abgeschlossen. Die Leistung dieses Anschlusses beträgt 100 Mbit/s, symmetrisch geshared, und wird von allen Mietern gleichzeitig genutzt, also die Leitung unter den angeschlossenen Mietern geteilt. Die Details ergeben sich aus **Anlage 9 und 10**. Die anteiligen Kosten werden über die Miete abgerechnet und orientieren sich an den Betriebskosten (siehe Anlage 4). Der Mieter ist verpflichtet, in der Regel nur diesen Anschluss zu nutzen und seinen Anteil an den Kosten des Betriebes (vgl. § 6) zu zahlen. Über diesen Anschluss besteht die Möglichkeit der IP-Telefonie.
3. Der Vermieter übernimmt außerhalb des Vorliegens der Baugenehmigung keine Haftung dafür, dass Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seine technischen Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Eventuelle Auflagen eines Versicherungsunternehmens, die durch den Betrieb des Mieters verursacht bzw. notwendig werden, hat dieser auf eigene Kosten zu erfüllen.
4. Die Mieterin / der Mieter hat die Mietsache besichtigt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Mietobjekt in diesem Zustand übergeben wird und dieser Zustand vertragsgemäß ist. Soweit die Mieterin / der Mieter im Rahmen des vertraglichen Mietgebrauchs die Installation von Anschlüssen und technischen Einrichtungen, insbesondere für Telekommunikation und Datenvereinbarung sowie für Luft- und Klimatechnik, wünscht, hat sie / er auch die dafür erforderlichen Vorkehrungen in eigenem Namen und für eigene Rechnung zu treffen. Soweit solche Installationen und Einrichtungen bautechnische Eingriffe und Veränderungen erforderlich machen, ist die Mieterin / der Mieter hierzu nur mit der ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters berechtigt. Im Übrigen bedürfen solche Maßnahmen keiner gesonderten Genehmigung durch den Vermieter. Die vom Mieter vorgenommenen Veränderungen am Mietgegenstand sind auf Verlangen des Vermieters beim Auszug durch den Mieter entschädigungslos wieder zu entfernen. Der Vermieter ist auch berechtigt, die Installationen und Einbauten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos zu übernehmen.
5. Die nach Ziffer 4 gestatteten und ggf. nachträglich genehmigten Einrichtungen sind von der Mieterin / vom Mieter auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung fachgerecht herzustellen, zu erhalten, zu sichern, zu warten und instand zu halten. Die Mieterin / der Mieter stellt

den Vermieter von jeglicher Inanspruchnahme frei, die im Zusammenhang mit den bezeichneten Einrichtungen und den vorstehend aufgeführten Mieterpflichten steht.

6. Ziffer 4 und 5 gelten entsprechend auch für vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen, wie z.B. den Einbau von Trennwänden, Türen u.ä. bautechnische Eingriffe und Veränderungen. In diesen Fällen ist die vorherige Zustimmung des Vermieters erforderlich.
7. Die Mieterin / der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass bei der baulichen Veränderung keine Schäden am Mietgegenstand entstehen.
8. Die Gestaltung nachträglich bewilligter Maßnahmen ergeht unter Ausschluss jeglicher Zusicherung und Gewähr für ihre Realisierbarkeit sowie vorbehaltlich der Rechte Dritter, öffentlich-rechtlicher Verbote, Beschränkungen und Genehmigungspflichten.
9. Etwa erforderliche Zustimmungen oder Genehmigungen Dritter hat die Mieterin / der Mieter auf eigene Kosten selbst einzuholen. Der Vermieter sagt der Mieterin / dem Mieter seine Mitwirkung zu, soweit es ihrer für die Einholung solcher Zustimmungen oder Genehmigungen bedarf.
10. Sofern der Mieter aufgrund der von ihm beabsichtigten Nutzung spezielle Einbauten wünscht oder für erforderlich hält, gehen diese zu Lasten des Mieters. Der Mieter ist verpflichtet, alle mit seinen Änderungs- und Sonderwünschen verbundenen Kosten- und Folgekosten, einschließlich der Genehmigungskosten, zu tragen. Dies gilt auch dann, wenn dies in einer Änderungsvereinbarung nicht ausdrücklich erwähnt ist. Aus einer Verzögerung der Fertigstellung des Mietgegenstandes aufgrund mieterseitiger Änderungs- und/oder Sonderwünschen kann der Mieter keine Ansprüche herleiten.
11. Verzögert sich die Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter durch verspätete Vorlage von Einrichtungs-, Raumaufteilungs- und/oder Möblierungsplänen, nicht rechtzeitiger Mitteilung von Änderungs- und/oder Sonderwünschen etc., bleibt die Mietzinsverpflichtung des Mieters für den Verzögerungszeitraum bestehen, sofern er die Verzögerung zu vertreten hat.

§ 3

Mietbeginn, Mietdauer und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am **xx.xx.xxxx**. Ab diesem Zeitpunkt schuldet der Mieter die Zahlung der Miete. § 2 Ziff. 4 bleibt unberührt.
2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es ist eine Regelmietdauer von 5 Jahren vorgesehen. Der Vermieter verzichtet auf sein ordentliches Kündigungsrecht für die Dauer von 5 Jahren ab Vertragsbeginn. Das Recht zur Kündigung des Mietvertrages aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Der Mieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen.

3. Die **Übergabe ist bereits erfolgt / erfolgt am xx.xx.xxxx / Der genaue Tag der Übergabe wird zwischen Vermieter und Mieter einvernehmlich vereinbart.**
4. Am Tag der Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem Beanstandungen oder Mängel aufzunehmen sind. Für die Beseitigung der Beanstandungen oder Mängel vereinbaren die Vertragspartner eine angemessene Frist.

Bei Übergabe vorhandene Mängel, die den Betriebsablauf des Mieters nicht wesentlich beeinträchtigen und auch ohne wesentliche Beeinträchtigung des Betriebsablaufs des Mieters behoben werden können, verzögern die Übergabe nicht.

§ 4 **Mietzins**

1. Der Netto-Mietzins beträgt monatlich z. Zt. (vgl. § 4 Ziff. 3).

a) für die Flächen gem. § 1 Ziff. 1: xx,xx m ² x 6,50 EUR =	EUR	xxx,xx
b) für den Abstellraum gem. § 1 Ziff. 5:	EUR	xx,xx
c) für den Stellplatz gem. § 1 Ziff. 6: 1 x xx,xx	EUR	xx,xx
d) Betriebskosten-Vorauszahlung gem. § 6	EUR	xxx,xx
Gesamt netto	EUR	xxx,xx
zzgl. derzeit 19% USt	EUR	xxx,xx
Gesamt brutto	EUR	xxx,xx

= xxx,xx EUR

(in Worten: xxxxxxxxxxxx/xx/100)

2. Der Mietzins ist zuzüglich der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer zu entrichten. Sollte aufgrund einer Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse des Mieters eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung nicht mehr zulässig sein, so erhöhen sich der Nettomietzins und die Betriebskosten um den gesetzlichen Mehrwertsteueranteil.

3. Der Mietpreis für die Flächen gem. § 1 Ziff. 1 verändert sich nach Ablauf von 2 Jahren ab Beginn des ersten Mietverhältnisses auf 8,50 EUR je m² und nach Ablauf von 4 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses auf 10,50 EUR je m². Beide Seiten sind sich darüber einig, dass nach Ablauf der Regelmietdauer von 5 Jahren (beginnend ab dem 6. Jahr nach Vertragsbeginn) der Mietzins auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht wird (derzeit 13,50 EUR je m²).

4. Der Mietzins ist monatlich im Voraus bis zum 3. eines Kalendermonats auf folgendes Bankkonto des Vermieters zu entrichten:

IBAN: DE74 6625 0030 0030 2066 68 bei der Sparkasse Baden-Baden Gaggenau,
SWIFT-BIC: SOLADES1BAD

5. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 EUR pauschalierte Mahnkosten in Rechnung zu stellen. Bei nicht fristgerechter Zahlung des Mietzinses befindet sich der Mieter in Verzug, ohne dass es einer gesonderten Mahnung bedarf.

§ 5 **Gemeinschaftseinrichtungen**

1. Dem Mieter wird gestattet folgende Einrichtungen mitbenutzen zu dürfen: WC- und Aufzugsanlage, Kommunikationsraum im EG mit Teeküche (Räume EG-009 bzw. EG-008), Teeküchen im 1. und 2. OG (Räume Nr. 1. OG-006 und 2. OG-006).

2. Der Besprechungsraum im EG (Raum Nr. EG-006) darf einmal im Monat maximal 1 Tag unentgeltlich genutzt werden. Die Nutzungsbedingungen werden gesondert geregelt.

3. Die Gemeinschaftseinrichtungen gem. Ziff. 1 und 2 sind in den als **Anlage 3** beigefügten Plänen gekennzeichnet.

§ 6 **Betriebskosten**

1. Alle Betriebskosten trägt der Mieter. Betriebskosten sind alle in der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung aufgeführte Kosten, zur Zeit § 2 BetrKV (**Anlage 4** zu diesem Vertrag).

Der Mieter trägt ferner die sonstigen Betriebskosten wie Dachrinnenreinigung; Wartung, Prüfung, Instandhaltung der Feuerlöscher einschließlich des Auffüllens von Löschpulver; Wartung von Entrauchungsanlagen; Wartung von Rauchmeldern; Wartung und Prüfung der Blitzschutzanlage; Allgemeinstrom (z.B. elektrische Schiebetür) Entsorgung von Sperrmüll (Grobmüll), Sondermüll, Müllschlucker; Wartung von Rückstausicherungen. Für das für den Betrieb des Gebäudes benötigte Personal, der haustechnischen Wartung, der Glas- und Fensterreinigung, der Beleuchtungsmittel für Flächen, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen sowie alle künftig etwa entstehenden Betriebskosten und alle auf Gesetz, Verordnung und Ortssatzung beruhenden Gebühren, Steuern, Abgaben, die etwa künftig neu für das Mietgrundstück eingeführt werden.

2. Sämtliche Betriebskosten hat der Mieter anteilig nach dem Verhältnis der Geschäftsflächen zueinander an den Vermieter zu entrichten. Die Geschäftsfläche errechnet sich nach der Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Der obige Abrechnungsschlüssel gilt auch für die Kosten von Heizung und Warmwasser; im Gebäude **ist** eine Geothermie-Heizanlage mit Wärmepumpe installiert.

3. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum zu ändern.
4. Auf die entstehenden Betriebskosten hat der Mieter eine monatliche Vorauszahlung zu leisten, die zunächst mit EUR 4,00 / m² Mietfläche zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer festgelegt wird.

Die Pflicht des Mieters zur Zahlung der Mehrwertsteuer besteht auch dann, wenn der Mieter selbst nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung sind binnen 4 Wochen nach Zustellung der Abrechnung vorzunehmen, ein sich ergebendes Guthaben wird im gleichen Zeitraum erstattet.

Eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen an geänderte Verhältnisse nimmt der Vermieter gem. §§ 315 ff BGB vor. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Fall ab dem auf den Zugang der Anpassungsmittelteilung folgenden Monat zu leisten.

5. Endet das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode, wird die Abrechnung nicht zwischenzeitlich, sondern nur im Rahmen der allgemeinen Abrechnung erstellt. Die Berechnung erfolgt zeitanteilig.

§ 7 **Sicherheiten**

1. Der Mieter hat zur Sicherung aller vermietetseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis Sicherheit in Höhe von **EUR xxx,xx (3 Netto-Monatsmieten d.h. Mietfläche gem. § 4 x 8,50 € = Mittlere Staffelmiete gemäß § 4 Ziff. 3 von 8,50 EUR + evtl. Abstellraum + evtl. Stellplatz + Betriebskostenvorauszahlung alles ohne MwSt. = xxx,xx EUR x 3) zu leisten.**
2. **Die Sicherheit ist spätestens 1 Woche vor Übergabe des Mietgegenstandes zur Zahlung fällig. Ist diese vor der Übergabe nicht auf dem o.g. Konto eingegangen, findet keine Übergabe statt. Der Mietzins gemäß § 4 wird dennoch fällig.**

3. Dem Mieter wird gestattet, statt der Barsicherheitsleistung eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft einer inländischen Bank zu stellen, wenn die Bank in dieser Bürgschaft auf ihr Hinterlegungsrecht und eine Verjährungseinrede verzichtet.
4. Soweit die Sicherheit vorzeitig verbraucht ist, ist der Mieter zur sofortigen Auffüllung auf den Ursprungsbetrag verpflichtet.
5. Die Sicherheit ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zur Rückzahlung fällig, soweit dem Vermieter keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen. Die Fälligkeit setzt ferner das Vorliegen der das Vertragsende erfassenden Betriebskostenabrechnung voraus, die der Vermieter binnen drei Monaten nach Eingang aller Abrechnungsbelege erstellt.

§ 8

Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mietgegenstand wird dem Mieter bezugsfertig übergeben und vom Vermieter in funktionsfähigem Zustand erhalten. Die Verpflichtung des Mieters, die Kosten von Kleinreparaturen zu übernehmen (vgl. § 8 Ziff. 4), bleibt hiervon unberührt. Der Vermieter haftet für die Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstandes im Rahmen der §§ 536 ff. BGB. Die Haftung für Mangelfolgeschäden ist ausgeschlossen.
2. Minderung der Miete und Schadensersatzansprüche des Mieters wegen vom Vermieter nicht zu vertretender Emissionen oder Störungen der Zugänge des Gebäudes oder wegen Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes sind ausgeschlossen. Schadensersatz- oder Minderungsansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes oder wegen Störungen im Betrieb des Gebäudes und seiner technischen Einrichtungen hat der Mieter nur dann, wenn der Vermieter den Mangel oder die Störung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät.
3. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich zu behandeln, zu reinigen und von Ungeziefer freizuhalten. Er hat für gehörige Beheizung und Lüftung zu sorgen. Die Beseitigung seines Gewerbemülls ist Sache des Mieters.
4. 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, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen nebst Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, ferner den Jalousien und Roll-Läden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von EUR 250,- (inklusive Umsatzsteuer) nicht überschreiten. Hierzu zählt auch der Ersatz von Beleuchtungsmitteln. Beim Auszug müssen sämtliche Beleuchtungsmittel in brauchbarem Zustand vorhanden sein; sie sind ggf. nach den Regeln des jeweiligen Herstellers der Beleuchtungsmittel während der Mietzeit auszutauschen.

Die Kostenbeteiligung des Mieters an Kleinreparaturen ist jährlich auf den Betrag von 2 Nettomonatsmieten (mittlere Staffelmiete gem. § 4 Ziff. 3) begrenzt.

5. Der Mieter ist für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörigen Personen, etwaigen Untermietern, von ihm eingeladenen Besuchern oder von ihm bestellten Lieferanten und Handwerkern schuldhaft verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

6. Schäden an den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen sowie von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und/oder Gäste verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, elektrischem Licht und Kraftleitungen sowie der Heizungsanlage entstehen.
7. Sofern der Vermieter in Räumlichkeiten, die der gemeinschaftlichen Nutzung durch mehrere Mieter **gemäß Anlage 3** dienen, Schönheitsreparaturen durchführt, ist er berechtigt, die entstehenden Kosten anteilig dem Mieter zu belasten.

§ 9 **Schönheitsreparaturen**

1. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, während der Mietzeit Schönheitsreparaturen der Mietsache durchzuführen, da hierfür in der Miete keine Kosten kalkuliert sind.
2. Vielmehr trägt der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen und deren Durchführung auf seine Kosten. Die Schönheitsreparaturen sind – wenn erforderlich – fachgerecht auszuführen. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass die Schönheitsreparaturen fachgerecht und innerhalb der vereinbarten Fristen durchgeführt worden sind.

Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter die Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters durchführen lassen, sofern der Vermieter zuvor den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen unter Fristsetzung erfolglos aufgefordert hat. Der Vermieter kann vom Mieter vor Durchführung der Schönheitsreparaturen Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Er ist in diesem Fall nach Durchführung der Arbeiten innerhalb von 6 Monaten zur Abrechnung verpflichtet.

Der Mieter ist verpflichtet, die Durchführung der Schönheitsreparaturen zu dulden.

Hat der Mieter eine renovierte Mietsache übernommen und endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden anerkannten Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:

Die Kostenbeteiligung des Mieters ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen den obigen Regelfristen und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses abgelaufenen Zeiträume. Soweit die Fristen wegen des tatsächlichen Zustandes der Mieträume oder des Abnutzungsgrades zu verlängern oder zu verkürzen sind, tritt an die Stelle der vollen Fristen die entsprechend angepasste (verlängerte oder verkürzte) Frist.

Weist der Mieter binnen zwei Wochen nach Zugang des vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlages durch den Voranschlag eines anderen Malerfachbetriebes für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführung der Arbeiten ablehnt.

Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

3. Der Mieter verpflichtet sich, zum Ende der Mietzeit den Teppichboden in den Büroräumlichkeiten gem. § 1 Ziff. 1 zu reinigen und erforderlichenfalls instand zu setzen.

§ 10

Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Elektro-Sanitär und sonstige Installationen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich entschädigungslos zur vollständigen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet. Der Vermieter ist berechtigt, die vorgenommenen Veränderungen, wie z.B. Um- und Einbauten, Elektro-Sanitär und sonstige Installationen, entschädigungslos zu übernehmen.
2. Der Vermieter hat das Recht, jederzeit an und im Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. In diesen Fällen hat der Vermieter den Mieter jedoch vier Wochen vorher zu informieren.
3. In den Fällen der Ziff. 1 und 2. wird ein Minderungsrecht des Mieters nicht begründet.

§ 11

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Mieter erklärt sich unwiderruflich mit Einwirkungen des Vermieters oder dessen Beauftragten auf die Mietsache einverstanden, die zur Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes erforderlich sind.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie oder Wasser hat der Mieter im Rahmen des § 554 BGB zu dulden. § 559 Abs. 1 BGB ist entsprechend anzuwenden.
3. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

§ 12

Betreten der Mieträume

1. Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person dürfen die Mietsache zur Überprüfung ihres Zustandes nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Dies gilt auch dann, wenn die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festgestellt oder eine Ablesung von Messgeräten vorgenommen werden muss.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so ist der Vermieter oder die von ihm Beauftragten zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.
3. Die Zeiten für die Besichtigungen liegen im Rahmen der normalen Geschäftszeiten und sind vorher abzustimmen.

§ 13

Gestaltung der Werbung, Namens- und Firmenschilder

Die Bestückung der einheitlichen Werbe- und Wegweisungsanlage im Eingangsbereich und im Gebäude erfolgt durch den Vermieter.
Weitergehende Präsentations- und Werbemaßnahmen sind nicht gestattet.

§ 14

Wahrung des Gesamtinteresses / weitere Verpflichtungen des Mieters

1. Ausgehend davon, dass im Interesse aller Mieter ein positiver Gesamteindruck des Objektes gewährleistet sein muss, verpflichtet sich der Mieter, die jeweils geltende Hausordnung **Anlage 5** und die in den Informationen für Mieter festgehaltenen Regelungen (**Anlage 6**) einzuhalten.
2. Die optimale Gestaltung der Mieteinheit/des Mietobjektes ist eine wesentliche Voraussetzung für die Attraktivität der Immobilie. Der Mieter ist deshalb verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Gestaltung der Fensterflächen und des Eingangsbereiches dem Charakter des Objektes entspricht.
3. Der Mieter wird sein Geschäft so betreiben, wie es dem Charakter des Objektes entspricht.

Er wird solche Handlungen unterlassen, die geeignet sind, die berechtigten Interessen anderer Mieter zu verletzen oder sich für das Mietobjekt abträglich auswirken.
4. Der Mieter anerkennt das Interesse des Vermieters an der Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen im Gesamtinteresse sämtlicher Mieter.
5. Aus der Informationspflicht der Präambel und um Entwicklungen erkennen und eventuelle Unterstützung geben zu können, ist der Mieter verpflichtet der Leitung des Gründerzentrums Elan einmal im Jahr, spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres, folgende Kenn- bzw. Planzahlen zur Verfügung zu stellen: jeweils für das zurückliegende Kalenderjahr und laufende Kalenderjahr: Umsatz, Beschäftigte, Praktikanten / Werkstudenten und Auszubildende; z.B. am 30.06.2017 für 2016 und 2017. (**Siehe hierzu auch § 1 Absatz 3**)
6. Das Rauchen ist innerhalb des gesamten Gebäudes ausnahmslos untersagt.
7. Verstößt der Mieter gegen seine Verpflichtungen aus § 14 trotz zweimaliger Abmahnung durch den Vermieter, ist der Vermieter zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

§ 15

Konkurrenzschutz

Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.

§ 16

Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

1. Der Mieter darf die Mieträume und die Stellplätze zu anderen als den in § 1 Ziff. 2 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses.
2. Untervermietung, auch der Stellplätze, sowie Tierhaltung sind nicht gestattet.

§ 17

Versicherungen, Schäden an Mieteinrichtungen

1. Der Vermieter hat eine Gebäudesachversicherung (z.B. für Feuer, Hagel, Sturm, Leitungs-

wasserschäden, Glasbruch sowie andere Elementarschäden) und eine Gebäudehaftpflichtversicherung (Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung) abzuschließen.

2. Der Mieter hat eine Haftpflichtversicherung für Schäden am Mietgegenstand abzuschließen.
3. Der Vermieter haftet nicht für versicherbare Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuer, Rauch, Schnee, Wasser, Schwamm und/oder sonstige Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters für Sachschäden grundsätzlich auf die Höhe der vom Vermieter abgeschlossenen Haftpflichtversicherungssumme begrenzt.
4. Der Mieter hat den Abschluss der in Ziff. 2 genannten Versicherung binnen eines Monats nach Vertragsbeginn dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

§ 18 **Verkehrssicherungspflicht**

1. Die Mieträume befinden sich in einer Gemeinschaftsanlage. Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten sowie die Pflege und Reinhaltung der Außenanlagen wird durch den Vermieter einem Dritten übertragen. Der Mieter hat die entstehenden Kosten anteilig zu tragen.
2. Das Treppenhaus, die Flure, die Eingänge sowie die in § 5 genannten Gemeinschaftseinrichtungen werden gemeinsam von den Mietern des gesamten Objektes genutzt. Andere Mieter dürfen in der Benutzung der vorgenannten Räumlichkeiten nicht behindert werden.

Der Mieter hat den Vermieter von Ansprüchen Dritter wegen etwaiger Behinderungen freizustellen, soweit sie von dem Mieter oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen sowie Untermietern, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. verursacht sind.

3. Der Mieter hat den Innen- und Außenbereich des Mietgegenstandes frei von giftigen Stoffen sowie von Abfall und ähnlichen Fremdkörpern zu halten und insbesondere die jeweils geltenden Vorschriften des Umweltschutzes zu beachten.

§ 19 **Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Etwaige Beschädigungen oder Verunreinigungen an Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietgegenstandes, die von dem Mieter, seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern u.ä. verursacht und zu vertreten sind, sind vom Mieter unaufgefordert und unverzüglich zu beseitigen.
2. Leistet der Mieter an den Vermieter Schadenersatz für eine von Dritten verursachte Schädigung, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
3. § 545 BGB, wonach das Mietverhältnis sich nach dem Ablauf der Mietzeit auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Vermieter dem nicht widerspricht, findet keine Anwendung.

§ 20 **Schlüssel**

1. Der Mieter erhält bei **Übergabe x Schlüssel zur Mieteinheit, x Chipschlüssel für den Haupteingang und den Konferenzraum sowie je x Sätze zum Briefkasten** sowie Schlüssel gem. Übergabeprotokoll für die Türen innerhalb der Einheit. Die vom Mieter zusätzlich benötigten Schlüssel werden ihm auf seine Kosten zur Verfügung gestellt.

Alle Schlüssel einschließlich später gefertigter Nachschlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Geschieht dieses trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten des Mieters auszutauschen.

2. Dem Mieter ist bekannt, dass für die Gebäudeeingänge sowie die allgemein zugänglichen Räume eine Schließanlage installiert ist. Bei Verlust eines im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis überlassenen Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, um eine missbräuchliche Verwendung auszuschließen.
3. Der Vermieter ist dann berechtigt, aus Sicherheitsgründen zu Lasten des Mieters die Schließanlage ganz oder teilweise auszuwechseln bzw. zu erneuern und für diesen Fall auch die den anderen Mietparteien überlassenen Schlüssel auf Kosten des Mieters auszutauschen.
4. Der Mieter hat unaufgefordert innerhalb eines Monats nach Vertragsbeginn den Nachweis zu erbringen, dass er sich gegen den Verlust von Schlüsseln in ausreichender Höhe abgesichert hat (Betriebshaftpflicht- bzw. Schließanlagen-Versicherung).

§ 21 **Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht des Mieters,** **Mietminderung, Verzug**

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Eine Aufrechnung oder Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts aus anderen Gründen ist ausgeschlossen.

Die Aufrechnung und die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts sind ausgeschlossen, sofern die Forderung bestritten, nicht rechtskräftig festgestellt und auch nicht entscheidungsreif ist.

2. Das Minderungsrecht des Mieters wird ausgeschlossen. Rückforderungen nach Bereicherungsrecht bleiben vorbehalten.
3. Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen; die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjektes ist insoweit ausgeschlossen.
4. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel nach § 536a BGB wird ausgeschlossen.

§ 22 **Verwaltung, Hausordnung**

1. Der Vermieter kann für die Verwaltung des Mietobjektes einen gesonderten Verwalter, der

dem Mieter rechtzeitig schriftlich mitgeteilt wird, beauftragen. Die Hausverwaltung wird von dem Vermieter mit sämtlichen für die Verwaltung erforderlichen Vollmachten versehen, insbesondere der Vollmacht, wirksame Erklärungen für den Vermieter abzugeben. Der Vermieter ist berechtigt, jederzeit einen anderen Verwalter zu beauftragen und zu benennen.

2. Die als **Anlage 5** beigefügte Hausordnung (Stand 11.2016) ist Bestandteil dieses Mietvertrages.
3. Der Vermieter ist berechtigt, im Rahmen der Hausverwaltung entweder selbst oder durch den Verwalter Daten des Mieters zu speichern. Hierbei verpflichtet er sich, das Bundesdatenschutzgesetz sowie alle sonstigen einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

§ 23

Mehrere Personen als Mieter

Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Tatsachen, die in der Person eines Mieters Auswirkungen auf das Mietverhältnis haben, müssen die anderen Mieter in gleicher Weise gegen sich gelten lassen.

§ 24

Verkauf der Mietsache

§ 566 Abs. 2 BGB wird ausgeschlossen. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis bei einem Verkauf der Mietsache bereits vor Grundbuchumschreibung mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber zu übertragen. Der Mieter stimmt dieser Übertragung bereits heute zu. Er entlässt den Vermieter aus allen Verpflichtungen, soweit der Erwerber in diese eintritt.

§ 25

Bindungsfrist bei einseitig unterschriebenem Mietvertrag

Wird dieser Mietvertrag von nur einer Partei unterzeichnet und der anderen Partei ausgehändigt, so gilt dies als Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages, an den sich die abgebende Partei für die Dauer von 4 Wochen gebunden hält.

§ 26

Schlussbestimmungen

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Den Mietparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 S. 1, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
2. Soweit eine der Bestimmungen dieses Mietvertrages, gleich aus welchem Grund, rechtsunwirksam sein sollte, gelten die übrigen Bestimmungen unverändert fort. Die Vertragspartner vereinbaren jedoch bereits jetzt, eine unwirksame Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

3. Erklärungen des Vermieters, die nicht von besonderer Bedeutung sind, gelten dem Mieter als zugegangen, wenn sie vom Vermieter an die ihm zuletzt vom Mieter bekannte gegebene Adresse zur Post aufgegeben sind.
4. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten sonstige Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeerlaubnis oder in anderen für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
5. Gerichtsstand ist Baden-Baden.
6. Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. 1 Fertigung erhält der Vermieter, 1 Fertigung der Mieter.

§ 27 Anlagen

Anlagen zu diesem Vertrag sind

1. Grundrissplan (EG), **Anlage 1**
2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung, **Anlage 2**
3. Gemeinschaftseinrichtungen, **Anlage 3**
4. Betriebskostenverordnung, **Anlage 4**
5. Hausordnung, **Anlage 5**
6. Informationen für Mieter, **Anlage 6**
7. Infoblatt für das ELAN Gründerzentrum **Anlage 6a**
8. Grundrissplan (UG), **Anlage 7**
9. Lageplan Stellplätze, **Anlage 8**
10. Information über Telekommunikationsversorgung, **Anlage 9**
11. Technischer Aufbau Telekommunikation, **Anlage 10**

Unterschriften:

Baden-Baden,

Ort/Datum

Ort/Datum

Vermieter

Mieter