



# MIETVERTRAG

Nr.

über die Nutzung von Räumen im

IT-Dienstleistungszentrum  
Kaiserstr. 10 b  
49809 Lingen (Ems)

zwischen der

**IT-Dienstleistungsgesellschaft mbH Emsland**  
**Kaiserstr. 10 b**  
**49809 Lingen (Ems)**  
**USt St-Nr. 61/203/13676**

diese vertreten durch den Geschäftsführer

- nachstehend „Vermieterin“ genannt -

und der

vertreten durch

- nachstehend „Mieterin“ genannt -

## Präambel

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen bei der Gründung junger Unternehmen ist ein wichtiges Mittel, um die Wirtschaftskraft einer Stadt bzw. Region zu erhalten und auszubauen. In diesem Sinne soll Existenzgründern und kleinen und mittleren Unternehmen (überwiegend aus dem Marktsegment der Informations- und Kommunikationstechnik) durch ein attraktives Angebot an Räumlichkeiten die Möglichkeit gegeben werden, sich in einem innovativen wissenschaftlichen Umfeld der Fachhochschule Osnabrück – Standort Lingen (Ems) – zu entwickeln, hochqualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und damit für Stadt Lingen (Ems) und dem Landkreis Emsland einen positiven, nachhaltigen Beitrag zur Verbesserung der Wirtschaftskraft zu leisten.

## § 1 - Mietobjekt

(1) Im Gebäude des IT-Dienstleistungszentrum, Kaiserstr. 10 b, 49809 Lingen (Ems) werden dem Mieter Betriebsräume zur betrieblichen Nutzung entsprechend dem vorgelegten Geschäftsplan vermietet. Die Lage der Räume ergibt sich aus dem anliegenden Plan.

(2) Die Mietfläche beträgt insgesamt

Aufteilung:	Büroräume	ca.	m <sup>2</sup>
	Archive	ca.	m <sup>2</sup>
	Mieterflure	ca.	m <sup>2</sup>
	Lagerräume	ca.	m <sup>2</sup>
	Sonstige Räume	ca.	m <sup>2</sup>
	Gesamt:	ca.	m <sup>2</sup>

(3) Der Mieter ist berechtigt, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhandenen Flächen und Räume, wie Teeküchen, Sanitärräume und Flure, entsprechend ihrem Nutzungszweck mit zu benutzen.

(4) Die Vermieterin gewährt dem Mieter keinen Konkurrenzschutz.

(5) Die Nutzung zu Wohnzwecken und die Tierhaltung sind ausgeschlossen.

(6) Der Mieter erklärt, dass er ~~nicht~~ vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Im Fall einer erklärten Vorsteuerabzugsberechtigung hat der Mieter der Vermieterin

- alle Schäden zu ersetzen, die dadurch entstehen, dass der Verlust bzw. das Nichtbestehen der Vorsteuerabzugsberechtigung zu einer Korrektur des Vorsteuerabzugs der Vermieterin führt.
- jährlich durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung eines Steuerberaters seine Vorsteuerabzugsberechtigung nachzuweisen.

## § 2 - Mietzins

(1) Der Mietzins beträgt ab dem monatlich für die o.g.

Büroräume	5,52 €/m <sup>2</sup> Mietfläche	=	€
Mieterflure zur ausschließl. Nutzung:	/ m <sup>2</sup> Mietfläche	=	€
Lagerräume	/ m <sup>2</sup> Mietfläche	=	€
Sonstige Leistungen:		=	€
Nebenkostenvorauszahlung (Abs. 7)	3,35 €/m <sup>2</sup> Mietfläche	=	€
Mtl. Abschlag auf Stromkosten f.d. angemieteten Räume (PC-Nutzung)		=	€
<u>Nettomiete:</u>		=	€
<u>zzgl. gesetzl. MwSt. 19 %</u>		=	€

Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von €.

(2) Die Gesamtmiete wird jeweils zum Monatsanfang, spätestens zum dritten Werktag fällig. Sie ist auf das Konto der IT-Dienstleistungsgesellschaft mbH Emsland bei der

eininzahlen.

Für die Rechtzeitigkeit ist der Geldeingang auf dem Vermieterkonto maßgeblich. Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, hat er – neben den Kosten der Mahnung etc. – Zinsen in Höhe von ein von Hundert je angefallenem Monat auf die bestehenden Mietrückstände zu zahlen.

(3) Nach Ablauf der ersten drei Mietjahre behält sich die Vermieterin eine Erhöhung der Miete vor. Die Miete für die Büroräume wird um 7 % angehoben. Die Miete für die Lagerräume wird um 2 % angehoben. Bei einer möglichen Verlängerung des Mietverhältnisses ist eine weitere Anhebung der Miete vorgesehen, die zu gegebener Zeit vereinbart wird.

(4) Mit Beginn des Mietvertrages ist eine **Kaution in Höhe von 1,5 Monatsmieten** fällig ( €). Die Kaution dient der Deckung eventueller Forderung aus dem Mietverhältnis. Andernfalls wird dieser Betrag bei Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter erstattet. Die Kaution ist in Form einer Bankbürgschaft vorzulegen. Für weitergehende Schäden ist im Übrigen eine Unternehmerhaftpflichtversicherung nachzuweisen.

(5) Der Mieter trägt die nachstehend aufgeführten Nebenkosten, die entweder aufgrund des tatsächlichen Verbrauchs bzw. der entstandenen Kosten oder anteilig entsprechend der angemieteten Fläche abgerechnet werden.

(6) Folgende Kosten werden anteilmäßig entsprechend der angemieteten Fläche bzw. entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch durch einen entsprechenden Fachbetrieb abgerechnet:

- Grundabgaben = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Heizkosten = nach Verbrauch mit Berücksichtigung Grundkostenanteil (30%)
- Abfallbeseitigungsgebühren = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Oberflächenentwässerungsgebühren = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Versicherungskosten = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Straßenreinigungsgebühren = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Schornsteinkehr- und Immissionsgebühren = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Heizung und Strom)
- soweit kein individueller Stromverbrauch ablesbar = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Reinigung und Betreuung der gemeinschaftlich benutzten Flächen inkl. Gemeinschafts- und Sanitärbereiche = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Kosten des Betriebes des Personenaufzuges = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Gartenpflegekosten = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Hausmeisterkosten = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Wartungskosten der technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Brandmeldeanlage, el. Türen, Hebeanlage) = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Überwachungs- und Schließdienstkosten = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- Verwaltungskosten = Umlagemaßstab nach ca. qm Mietfläche
- sowie sonstige, umlagefähige Nebenkosten. Diese umfassen zzt. Kosten für Feuerwehranschluss, Überwachungsanlage, Wartung für Elektronik (Notstromversorgung, Gebäudesteuerung, Sicherheitsbeleuchtung).

(7) Auf die voraussichtlich entstehenden Kosten leistet der Mieter einen monatlichen Abschlagsbetrag in Höhe von **3,35 €/m<sup>2</sup>** Mietfläche. Die Nebenkosten werden einmal jährlich abgerechnet. Aufgrund der vorgenommenen Abrechnung werden die vereinbarten Abschlagszahlungen angepasst. Zinsansprüche, die sich aus der Differenz von Abschlags- und Abrechnungsbetrag ergeben könnten, sind ausgeschlossen.

(8) Telefon- und Internetdienste werden unmittelbar nicht angeboten.

(9) Eine Reinigung der angemieteten Räume erfolgt nicht seitens der Vermieterin.

### **§ 3 - Mietdauer**

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **xx.xx.xxxx** und wird zunächst auf die Dauer von vier Jahren vereinbart. Die maximale Mietdauer beträgt acht Jahre. Der Mietvertrag kann nach Ablauf der ersten vier Jahre einmalig um weitere vier Jahre verlängert werden. Darüber ist vor Ablauf des Mietvertrages rechtzeitig zu verhandeln.

(2) Eine mieterseitige Kündigung kann frühestens ein Jahr nach Mietbeginn erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Monate zum Ende eines Kalendervierteljahres.

### **§ 4 - Außerordentliches Kündigungsrecht**

(1) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen, insbesondere aus wichtigem Grund, bleibt unberührt. Hiernach kann die Vermieterin das Vertragsverhältnis mit einer Frist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats kündigen, wenn insbesondere

- a. der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses trotz schriftlicher Mahnung länger als zwei Monate im Rückstand ist,
- b. gegen den Mieter gerichtliche oder behördliche Zwangsmaßnahmen (Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Arrest usw.) betrieben und diese nicht innerhalb von 4 Wochen wieder aufgehoben werden,
- c. gegen den Mieter ein Vergleichs-, Konkurs oder Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse eine Eröffnung eines Verfahrens abgelehnt wird,
- d. der Mieter wesentlich vom Nutzungszweck des bei Bewerbung um die Räumlichkeiten vorgelegten Geschäftsplans abweicht, oder
- e. der Mieter den Bestimmungen dieses Vertrages, trotz schriftlicher Mahnung zuwiderhandelt. Auf die Verpflichtungen des Mieters gem. § 1 (6) wird ausdrücklich hingewiesen.

(2) Im Falle der außerordentlichen Kündigung stehen dem Mieter keinerlei Entschädigungsansprüche zu. Etwaige Ansprüche der Vermieterin bleiben unberührt.

### **§ 5 - Instandhaltung, Bauunterhaltung, Umbauten**

(1) Die äußere Bauunterhaltung, d. h. die sach- und fachgerechte Instandhaltung des Mietgegenstandes, obliegt der Vermieterin. Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietobjektes oder zur Abwehr drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung der Mieter vornehmen.

(2) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, darf die Vermieterin ohne Zustimmung der Mieter vornehmen, wenn sie für die Mieter nur eine unwesentliche Beeinträchtigung darstellen.

(3) Der Mieter hat die Kosten folgender Maßnahmen zu tragen:

- die Reparaturen an dem Mietobjekt, die im Einzelfall keinen höheren Betrag als 10 % der monatlichen Miete oder maximal auf das jeweilige Kalenderjahr bezogen 40 % der monatlichen Miete erfordern,
- den Ersatz von Fensterscheiben in gleicher Art und Güte,
- die Beseitigung aller von ihm, seinen Bediensteten, seinen Besuchern oder sonstigen, sich auf seine Veranlassung in dem Gebäude aufhaltenden Personen verursachten Schäden,
- die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit. Die Schönheitsreparaturen dürfen hinsichtlich der Materialien nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

(4) Für die Beseitigung von Schäden und für Reparaturen werden Firmen nach Absprache mit der Vermieterin beauftragt.

## **§ 6 - Bauliche Veränderungen**

(1) Um-, Ein- und Anbauten, insbesondere Installationen am Mietobjekt, bedürfen grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vom Vermieter einzuholen.

(2) Ein- oder angebaute Teile werden nicht Grundstücksbestandteil im Sinne der §§ 94 und 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Eine Entschädigung dafür erfolgt, auch bei Beendigung des Mietverhältnisses, nicht.

(3) Der Mieter ist jedoch berechtigt, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, die auf seine Kosten durchgeführten Ein- und Anbauten bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder auszubauen.

(4) Unberührt bleibt das Recht der Vermieterin, die Beseitigung der ein- oder angebauten Teile und die anschließende Wiederherstellung des früheren Zustandes nach freiem Ermessen zu verlangen.

(5) Die erforderlichen Baumaßnahmen werden von Firmen nach Absprache mit der Vermieterin durchgeführt.

## **§ 7 - Schließanlage**

(1) Die Vermieterin übergibt dem Mieter die Schlüssel für das Mietobjekt und erläutert die Funktion der Schließanlage. Der Mieter erhält 2 Schlüssel je Schließzylinder. Die für die Funktionsfähigkeit des Schlüssels erforderlichen Batterien zählen zu den Verbrauchsmaterialien und sind vom Mieter zu beschaffen.

(2) Der Mieter ist nicht zu Änderungen an der Schließanlage berechtigt. Weitere Schlüssel können nur über den Vermieter auf Kosten des Mieters bezogen werden. Verbindungstüren zwischen einzelnen Büros dürfen nicht verschlossen oder zugestellt werden, da sie als Fluchtwege dauerhaft zur Verfügung stehen müssen.

(3) Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter den Verlust der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Der Mieter trägt die Kosten für die (Wieder-) Herstellung der ordnungsgemäßen Funktionsfähigkeit der Anlage. Dem Mieter ist es untersagt, die Schlüssel Dritten zu überlassen oder Duplikate anzufertigen.

## **§ 8 - Untervermietung**

(1) Die Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung, insbesondere die Aufnahme weiterer Unternehmen in die gemieteten Räume, darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin erfolgen. Diese Einwilligung kann widerrufen werden. § 549 Abs. 1 u. 3 BGB finden Anwendung.

## **§ 9 - Werbemaßnahmen / Außenwerbung**

(1) Die Vermieterin bietet eine zentrale Außenwerbung an. Die Vermieterin stellt dem Mieter auf Wunsch eine Werbefläche zur Verfügung. Die anteiligen Kosten sind vom Mieter zu übernehmen.

(2) Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Gebäudes, an den Fensterscheiben und in den Fluren (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen usw.) nur mit ausdrücklicher Einwilligung der Vermieterin angebracht werden. Die Einwilligung kann widerrufen werden. In diesem Fall ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.

## **§ 10 - Haftung**

(1) Der Mieter trägt das gesamte mit dem Mietobjekt verbundene Eigen- und Drittschadenrisiko. Er stellt die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt das Prozessrisiko. Dies gilt nicht im Falle des Verschuldens der Vermieterin.

(2) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vermieterin keine Versicherung im Hinblick auf das von dem Mieter eingebrachte Gut abschließen.

## **§ 11 - Schließdienst**

(1) Für das Gebäude wird von der Vermieterin eine Schließanlage installiert, zu der auch der Teilbereich des Mieters gehört. Für den Schließdienst der Fenster und Türen der zur Miete überlassenen Fläche ist der Mieter allein verantwortlich.

(2) Sollte eine Versicherungsleistung unter Hinweis auf Mängel im Schließdienst gemindert werden, haftet der Mieter für den von ihm zu vertretenden Schaden.

(3) Weiterhin haftet der Mieter für nachweisliche Mehrkosten für die Überwachung des Gebäudes, die aus einer Pflichtverletzung des Schließdienstes entstehen.

## **§ 12 - Haftungsausschluss**

(1) Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Schäden, die sich aus dem baulichen Zustand sowie dem Betrieb des Serverraumes und dem dazugehörigen Netzwerk ergeben.

## **§ 13 - Zutritt zum Mietgegenstand**

(1) Die Vermieterin hat nach Voranmeldung zu den üblichen Geschäftszeiten Zutritt zu allen Mieträumen.

(2) Sobald das Ende des Mietverhältnisses feststeht, müssen die Mieträume einschl. der Nebenräume zur Besichtigung durch die Beauftragten der Vermieterin oder durch Mietinteressierte in Begleitung des Beauftragten der Vermieterin während der Tagesstunden zugänglich sein.

## **§ 14 - Pkw-Einstellplätze bzw. Fahrradstand**

(1) Der Mieter erhält die Möglichkeit sein Kraftfahrzeug und/oder ein Fahrrad auf den hergestellten Parkflächen kostenlos zu parken bzw. abzustellen.

(2) Von der Vermieterin wird keine Gewährleistung für die Verfügbarkeit eines Einstellplatzes auf dem Parkplatz bzw. im Fahrradständer übernommen.

(3) Die Auffahrt auf die Parkfläche wird durch eine zentrale Schrankenanlage beschränkt. Der Mieter erhält für die Schrankenanlage je einen Zugangscode für Mieter (Mietercode) und einen weiteren für Besucher (Besuchercode). Eine Weitergabe des Mietercodes an Personen, die nicht unmittelbar zum Unternehmen des Mieters gehören ist untersagt.

## **§ 15 - Seminar- und Konferenzräume**

Der Mieter ist berechtigt, die Seminar- und Konferenzräume zum Vorzugspreis lt. Preistabelle anzumieten. Die gegenüber externen Interessenten bevorrechtigte Benutzung erfolgt jeweils nach Absprache und rechtzeitiger Vorankündigung mit der Vermieterin.

## **§ 16 - Beendigung**

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt zu räumen und an die Vermieterin in ordnungsgemäßem, renoviertem Zustand zurückzugeben. Eine Endrenovierung entfällt, wenn unmittelbar vor dem Auszug Schönheitsreparaturen durchgeführt worden sind. Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere Tapezieren, Innenanstrich, Heizkörper streichen, Beleuchtungsanlage ergänzen, Fußboden sanieren)

(2) Eine stillschweigende Verlängerung entsprechend des § 568 des Bürgerlichen Gesetzbuches tritt nicht ein.

## **§ 17 - Gerichtsstand und Erfüllungsort**

Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Lingen (Ems).

## § 18 - Serviceleistungen

Neben diesem Mietvertrag kann zwischen dem Mieter und dem Vermieter oder einem anderen Anbieter eine weitere Vereinbarung über Serviceleistungen abgeschlossen werden.

## § 19 - Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgen. Mündliche Nebenabreden oder Zusicherungen haben keine Gültigkeit.

(2) Eine Hausordnung kann weitere Pflichten der Mieterin regeln.

## § 20 Unwirksamkeit von Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, ist die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt als durch eine solche ersetzt, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen Bestimmung entspricht oder ihr am nächsten kommt.

Lingen (Ems), den

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
- Vermieterin -

\_\_\_\_\_  
- Mieter -