

Mietvertrag

Vertragsnummer: «MVNr» EGZ

zwischen der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
vertreten durch den Kanzler
Treskowallee 8
10313 Berlin

- nachfolgend „HTW Berlin“ oder „Vermieter“ genannt -

und der

«Firma», vertreten durch «Name»

- nachfolgend „Mieter“ genannt -

Präambel

Durch diesen Mietvertrag will die HTW Berlin die Gründung selbständiger Existenzen fördern und innovativen Existenzgründern im Rahmen des Existenzgründerzentrums Technische Dienstleistungen an der HTW Berlin, welches in der Sanierungsphase 1998 - 2001 durch Zuschüsse der Europäischen Union und der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie Berlin gefördert wurde, die Möglichkeit geben, durch die Mitnutzung von Räumlichkeiten, Laborausstattungen und anderen Infrastrukturen der HTW Berlin eine selbständige Existenz aufzubauen und zu entwickeln und nach einer etwa zwei- bis dreijährigen Gründungsphase außerhalb des HTW-Umfeldes bestehen zu können.

§ 1 Mietgegenstand

Die HTW Berlin als Verwalterin der landeseigenen Grundstücke und Gebäude des HTW-Geländes vermietet dem Mieter im Gebäude Existenzgründerzentrum, Hönow Str. 35, 10318 Berlin, Postfach (Nummer) (zugleich Postanschrift), folgende Flächen:

Raum «Raum» (Büro: «Fläche» m², Keller: «Keller» m²)

§ 2 Vertragsdauer und Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Der Mietvertrag beginnt am **«Beginn»** und läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (ordentliche Kündigung). Die HTW Berlin kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses um mehr als zwei Monate in Verzug ist (außerordentliche Kündigung). Im Übrigen gelten die Vorschriften über die fristlose Kündigung gemäß § 543 BGB.
- (3) Eine Kündigung muß schriftlich erfolgen.

§ 3 Miete und Nebenkosten

- (1) Die monatliche Miete (Standardmiete) wird auf 6,06 € bruttowarm je qm Bürofläche und 2,00 € bruttowarm je qm Kellerfläche festgesetzt. Somit sind monatlich für die gemietete Fläche **«Mietbetrag» €** zu zahlen. Beginnt ein Mietverhältnis zur Monatsmitte, so ist zu Vertragsbeginn für den ersten Monat die Hälfte dieses Betrages zu zahlen.
- (2) Beginnend mit dem vierten Jahr der Ansässigkeit im Existenzgründerzentrum der HTW Berlin erhöht sich die Miete um 1,20 € je qm und Monat für Büroflächen über die jeweils gültige Standardmiete.
- (3) Der Vermieter kann Erhöhungen der in § 3 Absatz 1 genannten Standardmiete erklären, die er dem Mieter rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Beginn der geplanten Erhöhung, schriftlich mitzuteilen hat. Etwaige mit kürzerer Frist als dieser Dreimonatsfrist eintretende Betriebskostenerhöhungen im Ver- und Entsorgungsbereich berechtigen den Vermieter, die betreffenden Kosten nach allgemein anerkannten Umlageschlüsseln ggf. auch mit kürzerer Frist mieterhöhend geltend zu machen.
- (4) Durch den Mietzins gemäß § 3 sind bis auf weiteres folgende Kosten gedeckt:
 - Gebäudefeuerversicherung,
 - Straßenreinigungsgebühren,
 - normale Müllabfuhrgebühren,
 - Reinigungskosten für Unterhaltsreinigung der Gemeinschaftsflächen,
 - Wassergeld und Entwässerungsgebühren -soweit nicht durch Wasseruhr gesondert abgerechnet wird (siehe § 6 Abs. 2),
 - Elektroenergiekosten im Rahmen allgemeiner Büronutzung, soweit diese nicht durch Zähler gesondert berechnet wird (siehe § 6 Abs. 2),
 - Schnee- und Granulatbeseitigung,
 - Kosten für technische Gebäudebetreuung,
 - Kosten der Hausmeister inkl. Reinigung von Hof und Verkehrsflächen,
 - Bewachung (im üblichen Rahmen der HTW Berlin).
- (5) Die HTW Berlin kann für ausstehende Zahlungen für Leistungen nach § 3 dieses Vertrages nach erfolgloser Einrede bei der im Vertragskopf bezeichneten Firma auch deren Geschäftsführer als natürliche Person(en) in Anspruch nehmen, im Falle einer Firmenschließung oder Umfirmierung auch über das Schließdatum bzw. das Datum der Umfirmierung hinaus.

§ 3a Stellung von Mietsicherheit

Das anmietende Unternehmen hat nach eigener Wahl Mietsicherheit entweder nach § 3b oder nach § 3c dieses Vertrages zu stellen.

§ 3b Mietsicherheit durch Mietkautionskonto

- (1) Das anmietende Unternehmen hat Mietsicherheit in Form eines Mietkautionskontos für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag gegenüber der HTW Berlin bis zu einem Betrag von 3 Monatsmieten zu stellen.

Das Konto ist vom Mieter bei einer Bank seiner Wahl zu eröffnen und verzinslich und gebührenfrei für die HTW Berlin zu führen; als Kautionsbegünstigter der Einlage und der auflaufenden Zinsen ist die HTW Berlin, Treskowallee 8, 10318 Berlin, einzutragen.

- (2) Bei Kontoeröffnung ist Kautions in Höhe von 3 Monatsmieten zu hinterlegen und bis zum Abschluss des Mietvertrages der HTW Berlin nachzuweisen.

§ 3c Mietsicherheit durch Mieterbürgschaft

- (1) Das anmietende Unternehmen hat Mietsicherheit in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der für sie vertretungsberechtigten natürlichen Personen (Geschäftsführer, Vorstand, Prokurist etc.) für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag gegenüber der HTW Berlin bis zu einem Höchstbetrag von 3 Monatsmieten zu stellen.
- (2) Hat eine Firma zwei Geschäftsführer haften diese gegenüber der HTW Berlin gesamtschuldnerisch, und zwar unabhängig davon, ob beide diesen Vertrag unterschrieben haben, oder nur einer.
- (3) Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages verpflichtet sich die Firma, vertreten durch ihre Geschäftsführer, jede Änderung der vertretungsberechtigten Personen mit Angabe deren Privatanschriften unaufgefordert und zeitnah schriftlich der HTW Berlin anzuzeigen und die neuen vertretungsberechtigten Personen von den Regelungen des Mietvertrages sowie deren Eintreten in eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Erfüllung des Mietvertrages in Kenntnis zu setzen. Unterbleibt diese Mitteilung an die HTW Berlin, fungieren die vorherigen Vertreter der Firma gegenüber der HTW Berlin weiterhin als Bürgen, unabhängig davon, ob sie noch in dem Unternehmen tätig sind oder von etwaigen Mietrückständen Kenntnis haben.

§ 4 Aufrechnung und Mietminderung

- (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 dies der HTW Berlin mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses oder etwaiger Nebenkosten schriftlich angekündigt wird und sich der Mieter mit den Zahlungen des Mietzinses oder etwaiger Nebenkosten (einschließlich Telefonkosten) nicht im Rückstand befindet.
- (2) Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist ausgeschlossen. Das gleiche gilt für die Aufrechnung mit anderen als Ersatzforderungen wegen Beseitigung der Mängel der Mietsache. Das Recht auf Beseitigung der Mängel oder Minderung des Mietzinses ist ausgeschlossen, wenn die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nur unerheblich gemindert ist.

§ 5 Heizung

- (1) Die HTW Berlin ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1.10. - 30.4. d. J., in Betrieb zu halten.

- (2) Die Beheizung der Mietfläche ist nur in dem Umfang möglich, wie auch die übrigen Räume im Existenzgründerzentrum beheizt werden. Sonderregelungen sind nicht möglich. Bei einem nicht von der HTW Berlin zu vertretenden Heizungsausfall stehen dem Mieter gegen die HTW Berlin keine Ersatzansprüche zu.

§ 6 Elektrizität, Wasser und Entsorgung

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Wasser und Entwässerung dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, daß keine Überlastung eintritt.
- (2) Für das Betreiben energieintensiver elektrischer Anlagen kann die HTW Berlin verlangen, daß der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischenzähler installiert; der Verbrauch wird separat abgerechnet. Wasser darf nur für eigenen Bedarf entnommen werden. Die HTW Berlin kann bei Wasserverbrauch für besondere Anlagen (z. B. Klimaanlage) verlangen, daß der Mieter auf eigene Kosten einen Zwischenwasserzähler einbaut; der Verbrauch wird separat abgerechnet.
- (3) Bei Störungen oder Schäden an den Ver- oder Entsorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern der Mieter hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder der Schaden sich auch auf die HTW Berlin auswirkt, muß die HTW Berlin (Referat Hausverwaltung, ZHV II B) unverzüglich benachrichtigt werden.
- (4) Wenn die Strom- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von der HTW Berlin zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter keine Mietminderungsrechte und keine Ersatzansprüche gegen die HTW Berlin.
- (5) Der Mieter ist berechtigt, für normale Abfälle die vorhandenen Müllgefäße zu benutzen. Computerpapier sowie Verpackungsmaterial hat der Mieter entweder in die bereitstehenden Sammelgefäße zu bringen oder auf eigene Kosten an geeigneter Stelle zwischenzulagern und abfahren zu lassen. Der Abfall ist getrennt zu sammeln (Glas, Papier, Restabfall).

§ 7 Benutzung der Räumlichkeiten, Zugang und Bewachung

- (1) Der Mieter darf die gemieteten Räumlichkeiten nur für Zwecke seiner Existenzgründung benutzen. Er darf die gemieteten Räumlichkeiten nicht Dritten zum Gebrauch überlassen und auch nicht weitervermieten.
- (2) Der Mieter darf seinen Firmennamen laut Mietvertrag am Briefkasten anbringen; die Beschriftung der Haustafel sowie der Türschilder obliegt dem Vermieter, Zweitfirmen oder Ausgründungen sind dem Vermieter schriftlich mitzuteilen. Entgegen dieser Regel vom Mieter angebrachte Schilder kann der Vermieter entfernen.
Das Anbringen von Werbung jeder Art im Gebäude oder im Außenbereich des Gebäudes ist vom Vermieter schriftlich zu genehmigen.
- (3) Der Zugang zu den Mietflächen im Existenzgründerzentrum und das Verlassen derselben erfolgt nach den an der HTW Berlin üblichen Regeln.

- (4) Schäden an und in den Mieträumen hat der Mieter der HTW Berlin (Referat Hausverwaltung, ZHV II B) unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (5) Für Beschädigung der in der Obhutspflicht des Mieters liegenden Räume und Teile des Gebäudes sowie der dazugehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit der Schaden von ihm oder den bei ihm beschäftigten Personen oder Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern verursacht wurde.
- (6) Die Bewachung des Gebäudes und der Räume erfolgt in dem an der HTW Berlin üblichen Rahmen. Bei höherem Sicherheitsbedürfnis muß der Mieter für die zusätzliche Sicherung und Bewachung in Absprache mit der HTW Berlin selbst sorgen und die dafür anfallenden Kosten alleine tragen.

§ 8 Zustand und Instandhaltung der Mietflächen

- (1) Die Mietflächen befinden sich in einem vollsanierten Zustand, i.d.R. ist eine strukturierte Verkabelung in die Büros verlegt. Der Mieter befindet die Räume bei Übernahme als vertragsgemäß, wird sie pfleglich behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand zurückgeben.
- (2) Die technische und bauliche Gebäudebetreuung (normale Bauunterhaltung) wird von den zuständigen Abteilungen der HTW Berlin, speziell der Bauabteilung, geleistet. Darüber hinausgehende bauliche bzw. technische Veränderungen, die der Mieter wünscht, gehen nicht zu Lasten der HTW Berlin.
- (3) Der Mieter hat sich darüber zu vergewissern, daß mögliche bauaufsichtliche Beschränkungen eingehalten werden.
- (4) Schönheitsreparaturen und Kosten der kleinen Instandhaltung werden vom Mieter während der laufenden Mietzeit nach seinem Bedarf auf eigene Kosten selbst ausgeführt. Hierbei darf für Wände und Decken nur weisse Wandfarbe, für Fenster nur weisse Vorstreich- bzw. Lackfarbe, für Heizkörper und -rohre nur weisse Heizkörperfarbe und für Türen und Sockelleisten nur weisse oder hellgraue Vorstreich- bzw. Lackfarbe verwendet werden; die Kabelkanäle dürfen nicht überstrichen werden. Verwendet der Mieter andere Farben oder Farbtöne als die vorgenannten so hat er bei Auszug die Räume wie vorstehend bezeichnet gestrichen zu übergeben; unterlässt er dieses, so ist die HTW Berlin berechtigt, auf seine Kosten die Räume entsprechend herrichten zu lassen.

§ 9 Ausbesserung und bauliche Veränderung

- (1) Die HTW Berlin kann Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, einzelner Teile davon, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden nötig oder zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten grundsätzlich nicht behindern. Solche Arbeiten müssen dem Mieter von der HTW Berlin nach Möglichkeit vorher mitgeteilt werden und sollen unter weitgehender Vermeidung von Störungen des Betriebes des Mieters ausgeführt werden.
- (2) Muß der Mieter diese Arbeiten dulden, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen.

- (3) Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mietfläche und an den darin befindlichen oder dazugehörenden Einrichtungen und Anlagen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der HTW Berlin vornehmen. Für die Einholung etwaiger behördlicher Zustimmungen ist der Mieter verantwortlich und trägt die dafür anfallenden Kosten. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Zustand vor seinen baulichen Veränderungen auf eigene Kosten wiederherzustellen, wenn die HTW Berlin dies verlangt.

§ 10 Hausrecht, Betreten der Mietflächen durch den Vermieter

- (1) Das Hausrecht in den Gebäuden der HTW Berlin obliegt dem Präsidenten und seinen Beauftragten; für Räume, die ausschließlich vom Mieter genutzt werden, obliegt ihm das Hausrecht. Herbeirufen oder Inanspruchnahme der Polizei soll in der Regel über den Präsidenten oder das Referat ZHV II B erfolgen; ist nur der Mieter betroffen, so kann er die Polizei rufen und benachrichtigt ZHV II B.
- (2) Eine Besichtigung der Mietflächen muß der HTW Berlin grundsätzlich möglich sein. Sie soll innerhalb der normalen Bürozeit stattfinden und dem Mieter möglichst rechtzeitig vorher mitgeteilt werden.
- (3) Bei Gefahr im Verzuge können die HTW Berlin oder von ihr beauftragte Personen die Mieträume jederzeit betreten. Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß die Mietflächen auch während der Abwesenheit der eigenen Mitarbeiter in diesen Ausnahmefällen betreten werden können. Sofern dabei besondere Sicherheits- oder Vorsichtsmaßnahmen zu beachten sind, sind die zuständigen HTW-Mitarbeiter vom Mieter darüber rechtzeitig vorher schriftlich zu unterrichten.
- (4) Da sich die gemieteten Räume in einem Gebäude mit Generalschließanlage befinden ist der Mieter nicht berechtigt, die Schließzylinder zu wechseln oder Schlüssel selbst nachzufertigen. Bei Bedarf sind diese Leistungen über die Abteilungsleitung der ZHV II der HTW Berlin zu beauftragen.

§ 11 Regelungen für die Rückgabe der Räume bei Beendigung des Vertrages

- (1) Die gemieteten Räume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter unter Beachtung der Regelungen in § 8, Absatz 4, in besenreinem Zustand und mit allen erhaltenen Schlüsseln zurückzugeben. Die Rückgabe der Räume erfolgt bei Beendigung des Vertrages im Rahmen eines Abnahmetermine, der anhand der in der Anlage beigefügten Checkliste protokolliert wird; der Mietvertrag endet unbeschadet einer durch Kündigungsbestätigung benannten abweichenden Frist erst dann, wenn die HTW Berlin die freigegebenen Räume vertragsgemäß übernehmen kann. Der Abnahmetermin ist vom Mieter rechtzeitig mit der/dem Verantwortlichen der ZHV II A zu vereinbaren.
- (2) Hat die HTW Berlin ein besonderes Interesse, dass Einrichtungen und Gegenstände des Mieters im Raum zurückbleiben, so sind entsprechende Verhandlungen zwischen Mieter und HTW Berlin zu führen. Übernimmt die HTW Berlin vom Mieter eingebaute Einrichtungsgegenstände nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf diese zu entfernen und den früheren Zustand einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.

§ 12 Haftungsfreistellung

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die HTW Berlin in vollem Umfang von allen Ansprüchen Dritter (insbesondere von Behörden) freizustellen, sofern diese nicht auf Umständen beruhen, die von der HTW Berlin zu vertreten sind. Der Mieter übernimmt für die von ihm genutzten Räume und Einrichtungen die der HTW Berlin obliegende gesetzliche Haftung. Die HTW Berlin haftet nicht für eingebrachtes Inventar.
- (2) Bestandteil dieses Mietvertrages ist die vom Mieter (vgl. Anlage) anerkannte Nutzungsordnung für die Nutzung von Räumen in Gebäuden der HTW Berlin.
- (3) § 3, Absatz 5, gilt sinngemäß.

§ 13 Zahlung der Miete

- (1) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens zum 3. Werktag des Monats, unbar zu zahlen an:

Zahlungsempfänger: HTW Berlin
Bankinstitut: Postbank Berlin
Kontonummer: 43333103
Bankleitzahl: 100 100 10
IBAN: DE 09100100100043333103
SWIFT: PBNKDEFF
Verwendungszweck: EGZ«MVNr»/540111/2732100000

Verwenden Sie bei Ihren Zahlungen bitte unbedingt die genaue Angabe des Verwendungszweckes !

- (2) Beginnt der Mietvertrag zur Monatsmitte, so ist zum Vertragsbeginn die Hälfte der in § 3 (1) genannten Miete (ggf. per Einzelüberweisung) zu zahlen. Zur Vereinfachung der Verwaltungsabläufe der HTW Berlin wird die Mietzahlung grundsätzlich per Dauerauftrag erbeten.

§ 14 Postverkehr, Vertragsgestaltung, Werbung

- (1) Der Mieter ist berechtigt, unter der in § 1 genannten Adresse Post zu empfangen und auf eigene Kosten zu versenden. Post der HTW Berlin wird per Postfach des EGZ zugestellt. Der Mieter ist berechtigt, den ihm zugeteilten Briefkasten in der Briefkastenanlage im Foyer des EGZ zu nutzen; das Anbringen eigener Außenbriefkästen ist nicht zulässig.

Ihre Postanschrift lautet:

«**Firma**»

(Existenzgründerzentrum der HTW) kann weggelassen werden

Hönow Str. 35, «Postfach» Postfach-Nr. bitte immer als festen Adressbestandteil angeben

10318 Berlin

- (2) Der Mieter verpflichtet sich, in der Bezeichnung seines Betriebes jeden Hinweis auf die und Nennung der HTW Berlin zu unterlassen, ausgenommen des Zusatzes „Existenzgründerzentrum an der HTW Berlin“ (vgl. § 1).

Er verpflichtet sich, mit der HTW Berlin oder der Lage der genutzten Räume im Existenzgründerzentrum an der HTW Berlin nicht zu werben.

§ 15 de minimis-Regelung

Die kostengünstige Zurverfügungstellung der Dienst- und Serviceleistungen des Gründerzentrenbetreibers HTW Berlin wird aufgrund der öffentlichen Förderung für den Aufbau und die Betreiberschaft des Gründerzentrums gewährt. Diese Dienst- und Serviceleistungen sind demzufolge eine staatliche Beihilfe im Sinne des Artikels 92 ff. EG-Vertrag. Die Gewährung dieser Dienst-/Serviceleistungen erfolgt unter Beachtung der Mitteilung der Kommission über „de minimis“-Beihilfen (vgl. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft C 68/9 vom 6.3.1996). Bei diesen Daten handelt es sich um subventionserhebliche Tatsachen im Sinne des § 264 StGB.

§ 16 Schlußbestimmungen

- (1) Nachträgliche Änderungen sowie spätere Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Vielmehr soll eine Regelung gefunden werden, die dem Willen beider Seiten bei Vertragsabschluß möglichst nahe kommt.
- (2) Die Nutzung von Laborgeräten und anderen als den in diesem Vertrag benannten Infrastrukturen der HTW Berlin durch den Mieter ist der HTW Berlin nach tatsächlichem Aufwand bzw. im Rahmen der hierfür an der HTW Berlin geltenden Gebühren-/ Entgeltordnung zu erstatten.
- (3) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Berlin.

Berlin, am (Datum)

Existenzgründer / Mieter

Hochschule für
Technik und Wirtschaft Berlin

Kanzler (i. A. D. Pietsch, ZHV IIA), Vermieter

Erklärung zur Mietsicherheit:

Ich, «Anrede» «Name», wohnhaft in «Privatanschrift», erkläre, dass ich für die Verbindlichkeiten der Firma «Firma», Hönow Str. 35 / «Postfach», 10318 Berlin, aus dem Mietvertrag EGZ «MVNr» mit der HTW Berlin die selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber der HTW Berlin bis zum Höchstbetrag von «Bürgschaftsbetrag» EUR (entspricht 3 Monatsmieten) übernehme bzw. Mietsicherheit nach § 3b gestellt habe.

Datum, Unterschrift der/s Bürgen/ Mieter/s