

Coworking-Mietvertrag Innovationsfabrik Heilbronn (IFH)

zwischen

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH
Urbanstr. 10
74072 Heilbronn

– nachfolgend "**Generalmieter**" genannt –

und

_____ (*Firmenname*)
_____ (*bisherige Straße + Hausnummer*)
_____ (*bisherige PLZ Ort*)

– nachfolgend "**Mieter**" genannt –

Präambel

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH wird Generalmieter der Ebenen 1. OG und 2. OG im sog. Hofkammergebäude auf dem Bildungscampus der Dieter Schwarz Stiftung, postalische Anschrift Bildungscampus 3, 74076 Heilbronn und nutzt diese beiden Ebenen als Interimslösung für die Innovationsfabrik Heilbronn (IFH). Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien wie folgt:

§ 1 Mietgegenstand; Mietzweck

- 1.1 Der Generalmieter vermietet an den Mieter _____ (**Anzahl**) Büroarbeitsplatz / Büroarbeitsplätze (nachfolgende Mietgegenstand) im IFH-Raum **CoWorking** _____ im 2. OG des Hofkammergebäudes. Der IFH-Raum ist im beigefügten Lageplan **Anlage 1** rot gekennzeichnet. Bei dem CoWorking-Raum handelt es sich um ein Gemeinschaftsbüro, in dem auch andere Unternehmen Büroarbeitsplätze angemietet haben. Die Vermietung erfolgt für ein Unternehmen, das im Bereich _____ (**bitte Branche benennen**) tätig ist.

Der Mieter ist berechtigt, die Gemeinschaftseinrichtungen auf den beiden IFH-Ebenen (u.a. Teeküchen, Sanitäranlagen und Aufenthaltsbereiche) und die öffentlichen Bereiche des Areals Bildungscampus (u.a. Außenbereich Campusgelände, Mensa und Parkhäuser) auf eigene Gefahr zu nutzen. Zudem können die Dienste des IFH-ServicePoints (während der Öffnungszeiten und so-

fern dieser personell besetzt ist) und Sonderkonditionen bei der Buchung der kostenpflichtigen IFH-Workshopräume in Anspruch genommen werden. Für die Buchung der IFH-Workshopräume gilt die jeweils gültige Preisliste. Der Mieter ist verpflichtet, auf die Belange der übrigen Nutzer Rücksicht zu nehmen und entsprechenden Aufforderungen des Personals am IFH-ServicePoint Folge zu leisten. Weiterhin ist zwingend die Hausordnung für den Bildungscampus zu beachten (**Anlage 2**).

- 1.2 Der Mietgegenstand wird vermietet, wie er steht und liegt.
- 1.3 Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.
- 1.4 Bei Änderung des Namens, der Firma, der Rechtsform, des Unternehmenszwecks oder der Umsatzsteuerpflicht des Unternehmens des Mieters ist der Vermieter unverzüglich zu informieren.

§ 2 Mietbeginn, Mietdauer, Übergabe

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am _____ (**TT.MM.JJ, frühestens 01.09.2020**) und läuft bis _____ (**TT.MM.JJ, längstens 31.12.2021**).
- 2.2 Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses für den Fall, dass der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt (§ 545 BGB), wird ausgeschlossen.
- 2.3 Der Mieter erhält bei der Übergabe einen festen Büroarbeitsplatz zugewiesen.

§ 3 Mietbestandteile, Zusatzleistungen, Option des Vermieters zur Umsatzsteuer

- 3.1 Die Miete je Büroarbeitsplatz gemäß 1.1 im Zeitraum gemäß 2.1 beträgt pauschal **EUR 100 monatlich zzgl. jeweils gültiger USt**. In diesem Betrag sind enthalten:
 - Ein Arbeitsplatz bestehend aus einem modernen Schreibtisch und einem Bürostuhl
 - die Betriebs- und Nebenkosten im Sinne des § 2 BetrKV,
 - die Kosten für Standard-WLAN,
 - die Kosten für Strom
 - die Kosten für eine personalisierte CampusCard, die den Zugang zum Mietgegenstand ermöglicht. Hierfür hat der Mieter dem Generalmieter ein Foto (als Bilddatei) von den MitarbeiterInnen zu senden, die Zutritt zu dem Mietgegenstand benötigen.

Optional (verbunden mit den genannten Zusatzkosten und nur sofern verfügbar):

Abschließbarer Schrankbereich (15 EUR monatlich zzgl. USt.)

Briefkastenfach (15 EUR monatlich zzgl. USt.).



- 3.2 Der Generalmieter hat für den Mietgegenstand auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet („Option zur Umsatzsteuer“). Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Generalmieter, dass er in dem Mietgegenstand während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses keine Tätigkeiten ausüben oder zulassen wird, die nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Option zur Umsatzsteuer des Generalmieters ausschließen oder beeinträchtigen.
- 3.3 Die Miete zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer ist erstmals ab dem Zeitpunkt des genannten Mietbeginns gemäß 2.1 fällig. Der Mieter erhält vom Vermieter eine gesonderte Jahresrechnung.

§ 4 Untervermietung

Eine Untervermietung durch den Mieter ist nicht gestattet.

§ 5 Innenausbau, bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes sind dem Mieter nicht gestattet.

§ 6 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

Schäden am Mietgegenstand hat der Mieter dem Generalmieter unverzüglich nach eigener Kenntnis anzuzeigen. Der Mieter haftet dem Generalmieter für Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten verursacht werden. In gleicher Weise haftet der Mieter für Schäden, die durch seine Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen, Kunden, Besucher, Lieferanten, Handwerker oder durch sonstige mit Duldung des Mieters im Mietgegenstand befindliche Personen in der Mietsache verursacht werden.

§ 7 Versicherungen

Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen und den Verlust der eingebrachten Gegenstände zu versichern.

§ 8 Mietsicherheit

- Entfällt -

§ 9 Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug dem Generalmieter die CampusCard zurückzugeben. Bei Verlust ist eine Gebühr von EUR 20,00 zu bezahlen. Zudem ist der Coworking-Arbeitsplatz im Falle einer geplanten längeren Abwesenheit vollständig geräumt und sauber zu verlassen.

§ 10 Schlussbestimmungen

- 10.1 Soweit in den vorstehenden Bestimmungen nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des BGB über die Miete von gewerblichen Räumen.
- 10.2 Die Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das hiermit vereinbarte Schriftformerfordernis kann nur ausdrücklich schriftlich aufgehoben werden. Alle Mitteilungen zwischen den Vertragsparteien haben zumindest in Textform zu erfolgen, soweit in diesem Vertrag keine strengere Form vorgesehen ist.
- 10.3. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen oder auf sonstige Weise zu beenden. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/ Hauptvertrages sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge. Die Regelung in diesem Absatz gilt nicht für einen Erwerber des Mietgegenstandes, der gemäß § 566 BGB in den Vertrag eintritt.
- 10.4. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung oder ein Bestandteil unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Dasselbe gilt, wenn bei Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke auftritt.
- 10.5. Der Vertrag ist in diesem Fall so auszulegen, umzudeuten und gegebenenfalls zu ergänzen, dass sein rechtlicher und wirtschaftlicher Zweck einschließlich des rechtlichen und wirtschaftlichen Zwecks der unwirksamen bzw. ergänzungsbedürftigen Bestimmung bestmöglich erreicht wird.
- 10.6. Die Parteien sind verpflichtet, danach eventuell erforderliche Vertragsergänzungen und -anpassungen auf Verlangen einer Vertragspartei in einer Nachtragsurkunde zu beurkunden.
- 10.7 Die nachfolgenden zwei Anlagen sind wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter erkennt diese an und bestätigt gleichzeitig, dass sie ihm bekannt sind und ausgehändigt wurden.

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Hausordnung Bildungscampus

Heilbronn, den _____

, den _____

- Unterschrift Vermieter -

- Unterschrift Mieter -