

Subrental Agreement

By and between

Anwendungszentrum GmbH Oberpfaffenhofen,
Claude-Dornier-Str. 1, Building 401, 82234 Weßling,
represented by its representative
Thorsten Rudolph

-“Lessor“ or “AZO“-

and

[_____]
represented by [_____]

- “Tenant”-

Preamble

Anwendungszentrum GmbH Oberpfaffenhofen (AZO) operates the incubator in the area of space technologies and space infrastructures in the property "Air Tech Campus Oberpfaffenhofen (special airport Oberpfaffenhofen)" at Claude-Dornier-Str. 1, 82234 Weßling. AZO has rented the business facilities required for this from the owner of the business premises, BEWO Oberpfaffenhofen GmbH, with permission to sublet them to incubated start-ups. The Tenant is a "start-up" company in the space technology exploitation sector. As part of the ESA BIC Project, the Tenant was selected as an incubation start-up for a period of [_____] months.

For the period of [_____] months of the incubation period, AZO provides business facilities to the Tenant on a rental basis subject to the terms and conditions set forth below. Having said this, the Lessor and the Tenant conclude the following sublease agreement (“**Agreement**”):

§ 1 Rental Object; Hand-over

1. The following rental facilities in the building "Air Tech Campus Oberpfaffenhofen (Special Airport Oberpfaffenhofen)", Claude-Dornier-Str. 1, Building 401, 82234 Weßling, as well as the inventory listed in § 3 below are subleased from the Lessor to the Tenant:

[] office space/rooms ([] floor, office no. []) with a rental area of [] sqm
("Rental Object").

2. Furthermore, the following spaces are offered to the Tenant for shared use with AZO as well as other start-ups:

- Meeting Room No. 1 (12 persons) (2nd floor, Claude-Dornier-Str. 1)
- Kitchen
- Restrooms

("Shared Objects")

The respective use of the Meeting Room is subject to prior coordination with AZO.

In addition, the Tenant can rent additional meeting rooms on the 4th floor on (1/2 day; daily basis) from the owner of the business premises, BEWO.

3. The Tenant accepts the Rental Object in its existing condition. For this purpose, a handover protocol is issued, in which any defects have to be noted, which the Lessor then has to correct. The handover protocol is an integral part of this Agreement.
4. Excerpts from the main rental agreement between AZO and BEWO Oberpfaffenhofen GmbH ("Landlord") dated October 14, 2021 (hereinafter collectively referred to as the "Main Rental Agreement") are attached as **Annex 1** to this Agreement. Unless expressly agreed otherwise in this Agreement, the provisions from **Annex 1** shall apply accordingly.
5. If the Main Rental Agreement stipulates that the Tenant's actions are subject to the Landlord's permission or consent, or if such a reservation of permission/consent results from the applicable statutory provisions, the permission or consent of AZO and the Landlord shall be required in each case for the corresponding action within the scope of this subtenancy. If permission or consent may only be denied by the Landlord for good cause, the denial of permission or consent by the principal Landlord shall always constitute good

cause for the denial of permission or consent by AZO. AZO shall make every effort to obtain the relevant permits or consents from the Landlord.

6. During the rental period, the Lessor must be notified immediately of any damage to the Rental Object (including the Shared Objects).
7. The Tenant receives a code card for the Rental Object upon handover of the Rental Object. Any additional code cards required by the Tenant shall be provided to the Tenant at the Tenant's expense. The Lessor must be notified immediately of the loss of a code card provided to or acquired by the Tenant. In the event of loss of a code card, the Lessor shall be entitled to have it blocked by the Landlord or, in the event of loss of the code card, to procure a replacement lock together with the required number of code cards at the Tenant's expense if the Tenant is responsible for the loss. In the same way, if a locking system is in place for the entire property, the Tenant shall also be liable for the costs incurred for any necessary complete renewal of the locking system. However, the costs for this are capped in any case up to a maximum amount of EUR 5,000.00. New code cards may generally only be ordered via the Lessor in conjunction with the Landlord. The code cards handed over to the Tenant and newly acquired must be returned in full upon termination of this Agreement. If this does not happen despite a reminder and the setting of a deadline, the Lessor shall be entitled to replace the corresponding locking system at the Tenant's expense. The Tenant shall also be liable for any misuse of code cards by employees, staff or other persons subordinate to the Tenant.

§ 2 Rental-purpose

Subject of this Agreement is the rental for the exclusive use as an office space.

§ 3 Equipment

1. The Rental Objects include the following inventory:
 - 2 tables
 - 2 chairs
 - 1 mobile container
2. For the shared use with AZO and other start-ups the following equipment will be provided:
 - internet access
 - Fax

- color laser printer
- Scanner
- presentation equipment in the meeting room

(together the “**Equipment**” and unless otherwise stated, the term Rental Object includes the Equipment according to § 3 and the Shared Objects)

3. The Equipment and inventory provided to the Tenant, the Shared Objects and all other objects and technical equipment located in the Rental Object used by the Tenant shall be treated with care by the Tenant and shall be returned in full at the end of the Rental Period.

§ 4 Rental Period

1. This Agreement begins on [_____] and ends without the need for termination **twenty-four** months later on [_____] („**Rental Period**“).
2. If the Tenant continues the use of the Rental Object after the expiry of the rental period, the rental relationship shall be deemed not to have been extended. Section 545 BGB (German Civil Code) shall not apply. In particular, the Tenant shall owe compensation for use in the amount of the previous Rental Fee. In addition, the Tenant shall compensate AZO for any damage incurred as a result of the Tenant's failure to return the Rental Object and Shared Object (incl. Equipment) on time. Furthermore, the Tenant shall indemnify AZO against any claims made by third parties (especially from the Landlord).
3. Continuation or renewal of this Agreement after its expiry must be agreed in writing.
4. Extraordinary rights of termination shall remain unaffected.

§ 5 Rental Fee; deposit

1. The monthly basic rent for the use of Rental Object and the Shared Objects as well as the Equipment amounts to **EUR 755,00** plus the statutory value added tax (“**Rental Fee**”).
2. The rental fee is to be paid in advance, at the latest on the third working day of each month, free of charge to the Lessor to his account at Kreissparkasse München Starnberg.
IBAN: DE27 7025 0150 0010 4922 47
BIC: BYLADEMIKMS

Kommentiert [JA1]: NEW PRICING AS OF 2024:
shared office: 305 EUR
1/2 office: 415 EUR
1 office: 755 EUR

3. The Rental Fee includes the following additional costs:
 - operating costs (according to § 1 Betriebskostenverordnung BetrKV),
 - heating costs,
 - operating and ancillary costs according to clause 9.2 of the Main Rental Agreement,
 - internet costs (with exception of special costs for extraordinary services)
4. No service charge statement shall be prepared for the Tenant and, moreover, AZO shall have no obligation vis-à-vis the Tenant to submit service charge statements. Clause 3.1 of **Annex 1** shall apply with the provision that no consumption recording shall take place with regard to the heating costs, because a flat rate is paid by the Tenant.
5. The Tenant pays a deposit in the amount of one Rental Fee. The deposit shall be kept by the Lessor in a separately managed bank-account. AZO may satisfy itself from the deposit due to its claims during the Rental Period. In this case, the Tenant is obliged to increase the deposit amount back to the original amount. A set-off of the Tenant with the claim for repayment from the deposit against due claims of the Lessor during the Rental Period is not permitted.

§ 6 Set-off; retention right

1. The Tenant may only offset against the Lessor's Rental Fee claims, if he notifies the Lessor of this in writing one month in advance. The set-off is not permitted insofar as it relates to disputed claims or claims that have not been legally determined by a court.
2. A right of retention of the Tenant on the Rental Fee is excluded.

§ 7 Liability of the Lessor

Claims for damages of the Tenant due to a defect of the Rental Object or due to delay of the Lessor with the removal of such a defect are excluded, unless the defect was caused by the Lessor or his agents intentionally or by gross negligence. The claim of the Tenant to remove the defect, as well as his right to reduce the Rental Fee remains unaffected by this.

§ 8 Structural changes; Entering; Cosmetic repairs

1. The Tenant may only make structural changes to the Rental Object, the Shared Objects or the Equipment with the prior written consent of the Lessor.
2. The Lessor may enter and inspect the Rental Object during business hours after prior notice in order to satisfy himself as to the condition of the Rental Object. This right may also be exercised by an authorized representative.
3. The Tenant is responsible for carrying out cosmetic repairs as soon as the level of abrasion requires this according to the contractual use.

This shall also apply upon termination of this Agreement. Insofar as cosmetic repairs are not due at this point in time, the Tenant is obliged to contribute to the necessary renovation costs (pro rata temporis) in accordance with its period of use with regard to cosmetic repairs demonstrably carried out during the Rental Period. The Lessor shall have the scope of the necessary work or costs determined by a cost estimate from a specialist company. If no agreement can be reached on the scope of the work or costs owed by the Tenant, an expert to be appointed by the competent chamber of industry and commerce shall determine these with binding effect at the request of one party.

§ 9 Change of rental purpose, subleasing

1. The Tenant may use the Rental Object, Shared Objects and Equipment for a purpose other than that specified in this Agreement only with the written consent of the Lessor.
2. Subleasing is only allowed with the written consent of the Lessor.

§ 10 Advertisement

The Tenant shall be entitled to place company signs at designated locations inside and outside the building, provided that (i) the overall uniform impression of the building is not impaired thereby, (ii) the Landlord of the buildings gives his consent and (iii) regulations of the house rules are not violated.

§ 11 No Non-compete

The non-compete protection of the Tenant is suspended.

§ 12 Termination

1. During the Rental Period, ordinary termination is excluded.
2. The Lessor is entitled to terminate this Agreement in writing without notice (*außerordentliche Kündigung*) if
 - a) is in default, on two successive dates of payment of the rent or of a portion of the rent that is not insignificant, or;
 - b) in a period of time spanning more than two dates is in default of payment of the rent in an amount that is as much as the amount of rent for two months; or
 - c) the Tenant violates its contractual obligations and fails to fulfill them within a reasonable time after receipt of a reminder; or
 - d) if the incubation agreement concluded between the Tenant and AZO is terminated prematurely; or
 - e) if the Main Rental Agreement is terminated, irrespective of the reason for termination.

§ 13 Return of the Rental Object

The Tenant is obliged to return the Rental Object after the end of the rental period in contractual condition, cleared and completely cleaned and in compliance with his obligation to carry out cosmetic repairs (cf. § 8 No. 3.). Damage caused by the Tenant, his agents or persons who are in the Rental Object with the knowledge and intention of the Tenant shall be repaired. Movable objects, insofar as they do not belong to the Lessor, are to be removed from the rented rooms and, if necessary, properly disposed.

§ 14 Written form

There are no oral agreements to the Agreement. Amendments and modifications to this Agreement require the written form. This also applies to the waiver of the written form requirement.

§15 Special provisions

1. The Tenant has to comply with the regulations of the house rules. He confirms to have received the latest edition of the house rules.
2. The place of jurisdiction for all disputes arising directly or indirectly from this Agreement - to the extent permitted by law - shall be Munich. The law of the Federal Republic of Germany shall apply.

§ 16 Salvatory clause

Should any provision of this Agreement be or become invalid, this shall not affect the validity of the remaining provisions of the Agreement. The contracting parties undertake to replace the invalid provision with a provision that comes as close as possible to the economic and legal objective of the parties.

Weßling,

Weßling,

Anwendungszentrum GmbH Oberpfaffenhofen
representative

[_____]
representative

ANNEX 1

1. Anzeigepflichten

- 1.1 Der Mieter ist verpflichtet, Schäden an dem in seiner Obhut befindlichen Mietgegenstand unverzüglich anzuzeigen.
- 1.2 Dabei kommt es nicht darauf an, wer für den Schaden verantwortlich ist.
- 1.3 Verletzt der Mieter diese Anzeigepflicht schuldhaft, so haftet er für einen eventuell hierdurch verursachten Folgeschaden.

2. Heizung, Warmwasser, Klimatisierung

- 2.1 Die vorhandenen Leitungsanlagen für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen von dem Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Der Mieter verpflichtet sich, Betriebsstörungen der Versorgungsanlagen und -leitungen etc. dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

3. Nutzung von Aufzügen, Aufstellung von Maschinen, Lagerung von Gegenständen und Abstellen von Fahrzeugen

- 3.1 Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaturen sowie Geldschränken etc. in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken bzw. der Bodenplatten beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse etc., so kann der Vermieter seine Zustimmung widerrufen.
- 3.2 Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände (Kisten, Warenlieferungen, Müll und dergleichen) abgestellt oder gelagert werden. Erteilt der Vermieter in Ausnahmefällen seine Zustimmung zu einer solchen Lagerung, so haftet der Mieter für alle hierdurch entstehenden Schäden.
- 3.3 Fahrzeuge des Mieters dürfen außerhalb der ggf. angemieteten Stellflächen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der zum Ent- und Beladen erforderlichen Zeit außerhalb der ggf. angemieteten Stellflächen auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeglichen Schaden am Gebäude und sonstigem Grundstück, der durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge verursacht wird.

4. Bauliche Veränderungen, Einrichtungen

- 4.1 Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit bauliche Veränderungen oder Einrichtungen am oder innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen.
- 4.2 Der Vermieter wird seine Zustimmung erteilen, sofern kein entgegenstehender wichtiger Grund vorliegt. Er kann die Zustimmung jedoch von Bedingungen abhängig machen, z. B. der Stellung einer gesonderten Sicherheit für den Rückbau oder dem Abschluss weiterer Versicherungen.

- 4.3** Gestattet der Vermieter bauliche Änderungen oder Einrichtungen durch den Mieter, so sind diese nach den Regeln der Baukunst und unter Berücksichtigung aller evtl. behördlichen Auflagen durchzuführen. Etwaige erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf seine Kosten ein und sorgt auf eigene Kosten für die Einhaltung aller etwaigen Nebenbestimmungen. Der Mieter hat den Vermieter von allen aus der Verletzung der vorgenannten Vorschriften resultierenden Forderungen Dritter freizustellen.

Bauliche Veränderungen und Einrichtungen hat der Mieter rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen bzw. zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, hierauf zu verzichten und den Mietgegenstand in verändertem Zustand zurückzunehmen.

- 4.4** Der Vermieter ist berechtigt, Baumaßnahmen durchzuführen, die zur Erhaltung oder zur Verbesserung des Mietgegenstandes angebracht sind. Der Mieter verpflichtet sich, diese Arbeiten zu dulden. Er hat die betroffenen Mietbereiche zugänglich zu halten. § 555a Abs.3 BGB (Aufwendungsersatz) und § 555e Abs.1, Abs.2 BGB (Sonderkündigungsrecht) finden keine Anwendung.
- 4.5** Der Mieter hat Anspruch auf eine angemessene, dem Erscheinungsbild des Objekts entsprechende Firmenbeschilderung, die er auf eigene Kosten installiert. Die Ausführung und Art der Beschilderung bedürfen der Zustimmung des Vermieters, um die optische Einheit der Vermietungsgegenstände auch anderer Mieter zu gewährleisten. Im Übrigen ist der Mieter nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters an der Außenfront des Objektes Einrichtungen irgendwelcher Art wie Schaukästen, Reklameschilder etc. anzubringen. Er hat dafür einzustehen, dass diese Einrichtungen sicher und in entsprechender Höhe angebracht werden, so dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Für eintretende Schäden haftet der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Erlaubnis hat der Mieter den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Der Mieter trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

5. Reinigung

- 5.1** Die ordnungsgemäße Reinigung der Innenräume und der sonstigen, exklusiv dem Mieter überlassenen Mietflächen obliegt dem Mieter.
- 5.2** Die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch unterliegenden Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks wird durch den Vermieter veranlasst.

6. Verkehrssicherungspflicht

- 6.1** Der Mieter übernimmt mit der Übergabe des Mietgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Mietgegenstandes und auf allen ihm zur exklusiven Nutzung überlassenen Flächen.
- 6.2** Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter insoweit von allen eventuellen Ansprüchen Dritter freizustellen, es sei denn, der Vermieter hat die Ansprüche des Dritten zu vertreten.

7. Betretungsrecht

- 7.1** Der Vermieter oder dessen Beauftragter darf den Mietgegenstand während der gewöhnlichen Geschäftszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung betreten. Das gilt insbesondere für die Prüfung des Zustands des Mietobjekts (z.B. vor Ablauf von Gewährleistungsfristen), für die Durchführung

etwaiger Mangelbeseitigungsarbeiten und für eine etwaige Besichtigung des Mietobjekts im Zuge einer anstehenden Nachvermietung.

- 7.2** Bei Gefahr im Verzug darf der Vermieter oder dessen Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit betreten. Der Mieter verpflichtet sich, die Zugänglichkeit des Mietgegenstandes für Notfälle in geeigneter Weise sicherzustellen.