

U N T E R M I E T V E R T R A G

Nr. **X**

zwischen der

Bremer Aufbau-Bank GmbH / Starthaus
Domshof 14/15
28195 Bremen
(Hauptmieter)

Steuer-Nr.: 60/148/02469

Und der

Unternehmen
(Untermieter)

Präambel

Der Hauptmieter führt im „Bremer Innovations- und Technologiezentrum (BITZ)“ den Inkubator im Bereich Nutzung von Raumfahrttechnologien und Raumfahrtinfrastrukturen. Die dafür benötigten Geschäftsräumlichkeiten hat der Hauptmieter beim Eigentümer der Geschäftsräumlichkeiten mit der Erlaubnis angemietet, sie an Inkubatees untervermieten zu dürfen. Der Untermieter ist ein „Start-Up“ Unternehmen im Bereich der Nutzung von Raumfahrttechnologien. Im Rahmen des ESA BIC Project wurde der Untermieter für einen Zeitraum von 24 Monaten als Inkubatee ausgewählt. Für die vierundzwanzig Monate der Inkubationszeit stellt der Hauptmieter dem Untermieter Geschäftsräumlichkeiten zu den nachfolgend aufgeführten Regelungen mietweise zur Verfügung. Im Anschluss an die Inkubationszeit wird befürwortet, dass der Untermieter im „BITZ“ Gewerberäumlichkeiten anmieten kann. Für diesen Fall hat der Untermieter die dazu notwendigen mietvertraglichen Vereinbarungen mit dem Vermieter des BITZ, der WFB Wirtschaftsförderung Bremen, selbständig abzuschließen.

Zwischen der Bremer Aufbau-Bank GmbH / Starthaus (Mieter) und der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (Vermieter) besteht ein Mietvertrag über die Flächen des „esa business incubation centre“ im Objekt „BITZ, Fahrenheitstraße 1 in 28359 Bremen“.

In diesem Mietvertrag wird der Bremer Aufbau-Bank GmbH die Untervermietung an Personen oder Unternehmen aus der Startup-Szene gestattet. Vor diesem Hintergrund wird folgender Untermietvertrag geschlossen, in dem die Bremer Aufbau-Bank GmbH Hauptmieter und **Unternehmen** Untermieter genannt werden.

§ 1 Mietsache

- (1) Im Bereich des BITZ, Fahrenheitstraße 1, 28359 Bremen

Raum 0.68/0.69/ 0.70/1.27/1.28/1.29/1.30

wird/werden hiermit vermietet:

2 Arbeitsplätze im Büro Nr.: 0.68/0.69/ 0.70/1.27/1.28/1.29/1.30

für das folgende Vorhaben:

Teilnahme am ESA BIC Northern Germany, Inkubationsprogramm

- (2) Der Untermieter darf den gemieteten Arbeitsplatz nur zu dem im Abs. 1 genannten Zweck benutzen. Eine Änderung des Nutzungszwecks bedarf der Einwilligung des Vermieters.
- (3) Der Untermieter darf den angemieteten Arbeitsplatz nicht einem Dritten zum Gebrauch überlassen und nicht weitervermieten.
- (4) Die Nutzungsordnung ist in ihrer jeweiligen Fassung von dem Untermieter einzuhalten. Die Neuanschaffung und der Wegfall von Gemeinschaftseinrichtungen werden möglichst den Interessen der Gesamtheit der Mieter/Untermieter Rechnung tragen. Die Vermieterin kann die Nutzungsordnung ändern, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern. Etwaige Neufassungen der Benutzungsordnung werden dem Untermieter rechtzeitig bekannt gegeben.

§ 2 Miete

Das Mietobjekt / Arbeitsplatz wird dem Untermieter kostenlos überlassen.

§ 3 Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am xx.xx.20xx und endet zum xx.xx.20xx.
- (2) Der Untermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit zu kündigen.
- (3) Der Hauptmieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Untermieter
- a) trotz Abmahnung eine vertragswidrige Nutzung der Mietsache fortsetzt oder sonst gegen Bestimmungen dieses Vertrages oder der Nutzungsordnung verstößt,
 - b) trotz Abmahnung andere Mieter erheblich belästigt oder den Betrieb des BITZ

erheblich stört,

- (4) Im Fall einer fristlosen Kündigung haftet der Untermieter für den Ausfall an Miete, Nebenkosten und sonstigen Leistungen. Die Rückgabe der Mietsache richtet sich nach §12 dieses Vertrages.

§ 4 Bereitstellung der Mietsachen

- (1) Der Hauptmieter übergibt die im § 1 des Vertrages näher bezeichnete Mietsache im bezugsfertigen Zustand. Eine Gewähr für die Eignung der Mietsache für das vorgesehene Vorhaben wird seitens des Hauptmieters nicht übernommen. Wird der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache aufgehoben oder gemindert, so kann der Untermieter keinen Schadenersatz fordern.
- (2) Sollte sich herausstellen, dass die Mietsache für das vom Untermieter vorgesehene Vorhaben nachweislich nicht geeignet ist, so kann auch der Untermieter vom Vertrag zurücktreten. Weitergehende Ansprüche, insbesondere auf Schadenersatz, stehen nicht zu.

§ 5 Nutzung der Mietsache

- (1) Der Untermieter ist berechtigt, die Mietsache und die für eine gemeinschaftliche Benutzung mit anderen vorgesehenen Räume, Einrichtungen und Anlagen für das in § 1 Abs. 1 näher bestimmte Vorhaben zu nutzen. Der Untermieter hat hierbei dafür zu sorgen, dass seine Nutzung sich nicht störend über den allgemeinen Rahmen eines Technologiezentrums hinaus auf die Belange der Vermieter und die der anderen im BITZ niedergelassenen Mieter und deren Beschäftigte auswirkt. Sollte das Vorhaben des Untermieters außergewöhnliche Emissionen wie Wärme, Kälte, Schall, Luftfeuchtigkeit, Spritzwasser, aggressive Abwässer hervorrufen, ist die Zustimmung des Vermieters und des Hauptmieters einzuholen. Gegebenenfalls notwendig werdende Vorkehrungen zur Beseitigung der Emissionen hat der Untermieter zu tragen.
- (2) Der Untermieter hat von den Mietsachen nur den vertragsgemäßen Gebrauch zu machen, sie sorgfältig zu reinigen und angemessen zu lüften. Lärmschutz und Umweltschutzbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten. Die übrigen Mieter dürfen durch Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß usw. nicht belästigt werden. Für Zuwiderhandlung ist der Untermieter verantwortlich.
- (3) Elektroheizgeräte dürfen zur Beheizung der Mietsache nicht benutzt werden.
- (4) Die Fußböden in den Mietsachen sind so zu behandeln, dass keine Schäden entstehen. Eindruckstellen sind durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden. Die Wände, Decken, Türen und Fenster in den Mietsachen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Vermieterin gestrichen oder sonst wie behandelt werden.

- (5) Der Untermieter hat zu beachten und sicherzustellen, dass die im Bereich des BITZ vorhandenen Lade- und Transportzonen und die Ver- und Entsorgungssysteme lediglich zweckentsprechend genutzt werden.
- (6) Der Untermieter hat sich sorgfältig und regelmäßig zu vergewissern, dass die bauaufsichtsamtmlich zulässige Belastung der Stockwerkdecken nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er jedoch dem Vermieter oder Dritten dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

Außerhalb der Mietsachen, also in bzw. auf den gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen, dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt und gelagert werden. Wenn der Vermieter hierzu eine besondere Erlaubnis erteilt, haftet der Untermieter für alle entstehenden Schäden. Außerhalb der Mietsachen, also auch auf dem Hof, dürfen ohne Zustimmung des Vermieters keine Arbeiten seitens des Untermiters vorgenommen werden. Fahrzeuge des Untermiters und seiner Arbeitnehmer dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Vermieter unbeschadet seiner weiteren Rechte ein angemessenes Entgelt von dem Untermieter beanspruchen.

- (7) Tierhaltung ist nicht zulässig.
- (8) Der Hauptmieter und der Vermieter verpflichten sich, alle Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse des Untermiters geheim zu halten, die ihr aus Anlass dieses Vertrages und dem ihm zugrunde liegenden Vorhaben bekannt werden. Der Untermieter darf Maßnahmen zur Förderung, Abschirmung und Sicherung des Arbeitsablaufes, insbesondere auch zur Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen erst ergreifen, wenn ihre Art und Weise mit dem Vermieter und Hauptmieter abgestimmt sind. Vermieter und Hauptmieter dürfen die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern.
- (9) Änderungen, die für das Mietverhältnis wichtig sind, hat der Untermieter dem Hauptmieter unverzüglich mitzuteilen.

§ 6 Heizung, Elektrizität und Wasser

- (1) Die Beheizung des gesamten Gebäudekomplexes erfolgt durch den Vermieter. Die Beheizung der Mietfläche ist nur in dem Umfang möglich, wie auch die übrigen Räume in diesem Gebäudekomplex beheizt werden. Sonderregelungen sind nicht möglich.
- (2) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen vom Untermieter nur für den eigenen Bereich und nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.
- (3) Bei einem nicht vom Vermieter zu vertretenden Ausfall der Heizung, der Strom- und Wasserversorgung stehen dem Untermieter gegen den Hauptmieter und den Vermieter keine Ersatzansprüche zu.

- (4) Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Untermieter den Hauptmieter zu benachrichtigen. In Notfällen hat er selbst für die sofortige Beseitigung zu sorgen. Die Kosten für die Beseitigung der vom Untermieter verursachten Störungen oder Schäden trägt der Hauptmieter.
- (5) Eine Beeinträchtigung des Untermieters durch Störungen der Heizung, der Energie- und Wasserversorgung, insbesondere einer Funktionsstörung der in den Mietsachen untergebrachten Geräte und Anlagen, soll unter allen Umständen vermieden werden. Der Vermieter und der Hauptmieter haften nicht für Schäden, die durch den Ausfall oder durch Störung oder Veränderung der Heizung und der Energie- und Wasserversorgung, insbesondere durch eine Abänderung der Stromspannung, verursacht werden. Sollten Heizungs-, Wasser- oder Stromschäden auf das Verhalten anderer Mieter zurückzuführen sein, so stehen dem Untermieter keine Ersatzansprüche und kein Mietminderungsrecht gegen den Hauptmieter zu.

§ 7 Haftung des Untermieters, Versicherungen

Der Untermieter haftet für Schäden, die durch eine schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Obhut-, Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Arbeitnehmer sowie von Personen schuldhaft verursacht werden, die sich mit Willen des Untermieters bei ihm aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Untermieter hat zu beweisen, dass er oder die genannten Personen den Schaden nicht schuldhaft verursacht haben; dies gilt auch für Schäden an Räumen, Anlagen und Einrichtungen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen oder die der gemeinschaftlichen Benutzung dienen.

- (1) Der Vermieter trägt dafür Sorge, dass der Gebäudekomplex gegen Schäden aus Feuer, Sturm, Leitungswasser und innere Unruhen versichert ist. Er schließt des Weiteren eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ab. Etwaige nach Vertragsabschluß eintretende und durch die Art der betrieblichen Tätigkeit des Untermieters bedingte Erhöhungen der Versicherungsbeiträge hat der Hauptmieter zu tragen.
- (2) Der Hauptmieter verpflichtet sich, die Mietsache gegen aus der Art der betrieblichen Tätigkeit des Untermieters folgende Gefahren zu versichern sowie eine Betriebshaftpflichtversicherung/Privathaftpflichtversicherung abzuschließen. In diesem Zusammenhang stellt der Hauptmieter den Vermieter ausdrücklich von jeder Haftpflicht aus der Mietsache frei, soweit sie nicht durch Verschulden des Vermieters entsteht. Dem gemäß obliegt dem Hauptmieter insbesondere auch die Haftpflicht für Personen oder Sachschäden, die dem Untermieter oder sonstigen Dritten, die sich mit Willen des Untermieters bei ihm aufhalten oder ihn besuchen, zustoßen.
- (3) Im Übrigen ist der Vermieter in vollem Umfang vom Hauptmieter freizustellen, wenn er aufgrund des Verhaltens des Untermieters von Dritten, insbesondere von Behörden, in Anspruch genommen wird.

§ 8 Werbemaßnahmen

- (1) Der Mieter ist zur Anbringung eines oder mehrerer Schilder an den vom Vermieter bezeichneten Flächen, nach vorheriger Rücksprache mit dem Vermieter, berechtigt. Art, Größe und Gestaltung sind mit dem Vermieter abzustimmen. Beim Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu nutzen und die anteiligen Kosten zu übernehmen.
- (2) Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses, auch an den Fensterscheiben (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. In diesem Falle, wie auch bei Räumung des Arbeitsplatzes, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.
- (3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen.
- (4) Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter.

§ 9 Bauliche Veränderungen

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen, bauliche Veränderungen sowie sonstige Vorkehrungen, die zur Erhaltung der Mietsache oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind (z. B. Modernisierung). Der Mieter hat dazu die in Betracht kommenden Mietsachen nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu halten

(2)

und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn drohende Gefahren abgewendet oder Schäden verhütet werden sollen.

§10 Unterhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pflegend zu behandeln. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen oder wird eine Vorkehrung zu deren Schutz gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu unterrichten. Der Mieter verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne zuvor vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben.

- (2) Schäden an den gemeinschaftlich genutzten Räumen, Einrichtungen und Anlagen, für die der Untermieter gemäß § 8 haftet, darf der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung auf Kosten des Untermiters beseitigen.

§11 Betreten der Mietsache durch die Vermieterin

Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten oder aus besonderem Anlass in angemessenen Abständen betreten. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten der Mietsache zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

§12 Rückgabe der Mietsache

- (1) Soweit der Untermieter an der Mietsache bauliche oder sonstige Veränderungen vorgenommen hat, ist bei Mietende auf Verlangen des Vermieters der ursprüngliche Zustand der Mietsache durch den Untermieter wieder herzustellen.
- (2) Ansprüche auf Wertverbesserungen und für sonstige aus Anlass der Nutzung der Mietsache getätigte Aufwendungen stehen dem Untermieter nicht zu, und zwar auch nicht aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung.
- (3) Bei Ende der Mietzeit hat der Untermieter die Mietsache vollständig geräumt und im ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben (siehe hierzu § 10, Abs. 2, d. h. fachgerecht renoviert). Alle Schlüssel, auch vom Untermieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Untermieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Rechtsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
- (4) Einrichtungen und Anlagen, mit denen der Untermieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Untermieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

§13 Sorgfaltspflicht des Untermiters

Der Untermieter ist u. a. zu folgendem verpflichtet:

- Trockenhaltung und ordnungsgemäße Pflege der Fußböden,
- Vermeiden von Beschädigungen der Heizungs-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Heizungs- und Entwässerungsanlagen,
- unverzügliches Melden von Störungen an solchen Einrichtungen,

- ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit,
- Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser,
- die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Zustimmung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen und das Einschlagen von Nägeln (Schrauben), Haken usw. in Holzverkleidungen aller Art,
- sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,
- das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mietsachen sowie das Zusperrren der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während längerer Abwesenheit des Mieters,
- Beachtung aller allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders der Bauaufsichtsbehörde, der Feuerwehr und des Gewerbeaufsichtsamtes,
- Verbot des Waschens mit feuergefährlichen Stoffen in den Mietsachen,
- unverzügliches Melden des Ausbruchs eines Brandes oder einer Explosion.

§14 Sonstige Vertragsbestimmungen

- (1) Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen gleichwohl in Kraft. Die Vertragsparteien verpflichten sich, auf Verlangen des Partners die ungültigen Bestimmungen in rechtlich einwandfreier Form neu zu vereinbaren.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Die Anlage 1 (Nutzungsordnung für das BITZ) ist Bestandteil dieses Mietvertrages.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.
- (5) Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien sowie der Vermieter erhalten je eine Ausfertigung.
- (6) Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft.

Bremen, den

Bremen, den

Bremer Aufbau-Bank GmbH

- Unternehmen -