

# Mietvertrag

Zwischen

**INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG**

Rathausplatz 2  
85049 Ingolstadt  
USt-ID-Nr. DE 308565913

- nachstehend „**Vermieterin**“ genannt und

**Digitales Gründerzentrum der Region Ingolstadt GmbH**

Esplanade 10  
85049 Ingolstadt  
USt-ID-Nr. DE 205360744

- nachstehend „**Mieterin**“ genannt-

- gemeinsam nachfolgend „**Parteien**“ genannt -  
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1

### Gegenstand des Mietvertrages, Mietzweck

1. Die Vermieterin vermietet an die Mieterin das Gebäude gemäß **Anlage 2** mit einer Fläche von ca. 4.000 qm, das sog. Kavalier Dallwig in Ingolstadt. Die genaue Lage des Mietobjekts ergibt sich aus der **Anlage 1**, die Grundrisse des Mietobjekts aus der **Anlage 2** zu diesem Mietvertrag.

Die Mieterin ist berechtigt, an und in dem Gebäude sowie auf dem Grundstück Werbung für Ihr Unternehmen und ihre Produkte zu betreiben und die dabei aus ihrer Sicht notwendigen Werbeträger auf eigene Kosten anzubringen. Dabei hat die Mieterin eventuelle behördliche Auflagen zu berücksichtigen. Die bauliche Sicherheit dieser Anlagen muss gewährleistet sein. Eventuell erforderlich werdende behördliche Genehmigungen für diese Werbeträger wird die Mieterin auf ihre Kosten einholen.

2. Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebs des digitalen Gründerzentrums der Region Ingolstadt. Der Mietzweck schließt insbesondere branchenübliche Dienstleistungen sowie alle sonstigen Haupt- und Nebenaktivitäten ein, die jetzt oder in Zukunft sachdienlich erscheinen.

3. Nutzungsänderungen darf die Vermieterin nur aus wichtigem Grund widersprechen. Als wichtiger Grund, der zum Widerspruch berechtigt, gilt insbesondere, wenn die Nutzung gesetzlichen oder behördlichen Vorgaben widerspricht oder eine erhebliche Wertminderung des Mietgegenstandes bewirkt.

## § 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt nach Abnahme der Umbaumaßnahmen des in **Anlage 2** dargestellten Gebäudes, spätestens jedoch zum 01.01.2022. Das Mietverhältnis läuft ab Beginn 15 Jahre lang. Danach verlängert sich die Laufzeit automatisch jeweils um ein Jahr, wenn das Mietverhältnis nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ablauf der jeweiligen Mietzeit von einer der Parteien schriftlich gekündigt wird.
2. Sollte das Mietobjekt zum 01.01.2022 ohne Verschulden der Vermieterin noch nicht abgenommen sein, so kann die Mieterin keine Ansprüche für eventuelle Nutzungsausfälle geltend machen.
3. Jede Partei kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die jeweils andere Partei ihren wesentlichen mietvertraglichen Verpflichtungen, auch nach schriftlicher Aufforderung, nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt. Weitergehende gesetzliche Bestimmungen, die die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund rechtfertigen, bleiben unberührt.
4. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## § 3 Mietzins (Miete)

1. Die Mieterin zahlt an die Vermieterin für das in § 1 Ziffer 1 des Mietvertrages genannte Mietobjekt ab Beginn des Mietverhältnisses gemäß § 2 Ziffer 1 einen monatlichen Mietzins in Höhe von  
**50.000,00 € (netto)**  
zuzüglich derzeit 19% Umsatzsteuer in Höhe von 9.500,00 €, insgesamt somit 59.500,00 € (brutto). Der Jahresmietzins beträgt 600.000,00 € (netto) zzgl. derzeit 19% Umsatzsteuer in Höhe von 114.000,00 €, insgesamt somit 714.100,00 € (brutto).
2. Der monatliche Mietzins (Ziffer 1) ist jeweils am 3. Werktag eines Monats für den laufenden Monat fällig und auf ein von der Vermieterin zu benennendes Bankkonto zu überweisen.
3. Die Mieterin leistet, insoweit von ihr Anpassungen am Mietobjekt vor Beginn des Mietverhältnisses gewünscht sind, eine Erstattung in Höhe der nachgewiesenen Kosten, die der Vermieterin dafür anfallen.
4. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis ist das Jahr, in welches der Beginn des Mietverhältnisses gem. § 2 Ziffer 1 fällt mit = 100) erheblich, d.h. um mehr als 5 Prozent, so wird der Mietzins gem. Ziffer 1 ebenfalls entsprechend angepasst. Maßgebend ist der Jahreswert des Verbraucherpreisindex. Die Änderung der Miete erfolgt jeweils ab dem 01. Januar des Jahres nach dem Jahr, für welches eine Änderung von mindestens 5 Prozent eingetreten ist. Bei jeder weiteren Indexänderung um mehr als 5 Prozent gegenüber der letzten Änderung des Mietzinses ist diese Regelung entsprechend anwendbar.

5. Sollte das Statistische Bundesamt die Weiterführung dieses Indexes ganz oder teilweise einstellen, so tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex bzw. ein Index, der die von den Vertragsparteien beabsichtigte Wertsicherung des Mietzinses im gleichen Umfang gewährleistet wie der zuletzt für sie maßgeblich gewesene Index.

#### **§4**

#### **Umsatzsteuer**

1. Die Vermieterin hat für die Vermietung der Mietsache, soweit gesetzlich zulässig, gemäß § 9 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a) UStG verzichtet (Umsatzsteueroption). Aufgrund dessen ist von der Mieterin zusätzlich zur Miete die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu zahlen, derzeit also 19 %.
2. Soweit sich der Mehrwertsteuersatz während der Mietzeit ändert, erfolgt eine automatische Anpassung an den dann gesetzlich geltenden Satz. Der Mieterin ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption der Vermieterin nur zulässig ist, soweit die Mieterin die Mietsache ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (§ 9 Abs. 2 UStG).
3. Im Hinblick darauf treffen die Parteien die nachfolgenden Vereinbarungen:
  - 3.1 Die Mieterin verpflichtet sich die Mietsache ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei der Mieterin nicht ausschließen.  
Sie verpflichtet sich weiterhin, der Vermieterin stets auf jederzeitiges Anfragen unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der Vermieterin ermöglichen, ihrer Nachweispflicht gemäß § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. Die Vermieterin kann insoweit von der Mieterin die Vorlage derjenigen Unterlagen und/oder Erklärungen verlangen, die die für Sie zuständige Finanzbehörde von ihr verlangt.
  - 3.2 Sollten sich bei der Mieterin oder einem Untermieter Umstände ergeben oder im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung von den Finanzbehörden angenommen werden, die die Zulässigkeit der Umsatzsteueroption der Vermieterin betreffen, ist die Mieterin verpflichtet, die Vermieterin hierüber unverzüglich zu informieren.
  - 3.3 Im Falle einer Untervermietung ist die Mieterin verpflichtet, ihrerseits für die Untervermietung zur Umsatzsteuer zu optieren und im Übrigen die Verpflichtungen aus Ziffer 1 bis 3 im Untermietvertrag dem Untermieter dergestalt aufzuerlegen, dass auch die Vermieterin aus der Vereinbarung der Mieterin mit dem Untermieter unmittelbare Rechte gegen den Untermieter herleiten kann (berechtigender Vertrag zugunsten Dritter). Die Mieterin steht der Vermieterin uneingeschränkt dafür ein, dass der Untermieter diese Verpflichtungen einhält.
  - 3.4 Soweit und solange die Finanzbehörden bezüglich des Begriffs der „ausschließlichen“ Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, eine - auch von den Finanzgerichten anerkannte - unschädliche Bagatellgrenze anwenden, ist durch diese Bagatellgrenze zugleich der Ausschließlichkeitsbegriff in den vorstehenden Bestimmungen begrenzt.
  - 3.5 Sollte die Mieterin und/oder sollte im Untervermietungsfall der Untermieter gegen die Verpflichtungen aus diesem Paragraphen verstoßen, hat die Mieterin der Vermieterin alle der Vermieterin dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile zu erstatten.
5. Ansprüche der Vermieterin gegen die Mieterin nach den vorstehenden Regelungen Ziffer 1 bis 3) verjähren mit Ablauf von 10 Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses. Sollte die

Mieterin bzw. der Untermieter seiner Informationspflicht gemäß Ziffer 3.2) nicht genügen, verlängert sich jedoch die Verjährungsfrist wegen aller Ansprüche, die auf Umständen beruhen, über die die Vermieterin pflichtwidrig von der Mieterin bzw. Untermieter nicht informiert worden ist, auf 15 Jahre.

## **§ 5**

### **Zustand und Unterhalt der Mietobjekte**

#### **1. Zustand bei Mietbeginn**

Die Mietsache hat bei Beginn des Mietverhältnisses in mängelfreiem Zustand zu sein sowie den geltenden gesetzlichen und bautechnischen Anforderungen, insbesondere auch den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung, zu entsprechen. Die Vermieterin hat die Mietsache entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit Feuerlöschern zu versehen.

Auf Wunsch der Mieterin können in Absprache mit der Vermieterin vor Beginn des Mietverhältnisses durch die Vermieterin Anpassungen am Mietobjekt vorgenommen werden, dafür entstehende Kosten sind der Vermieterin gemäß § 3 Ziffer 3 zu ersetzen.

Die Parteien werden in dem als **Anlage 3** beigefügten Protokoll, das einvernehmlich am Tag des Mietbeginns anzufertigen ist, festhalten, welche Mängel gegebenenfalls vorliegen und von der Vermieterin noch zu beseitigen sind. Die Vermieterin wird die insoweit noch ausstehenden Arbeiten und Maßnahmen unverzüglich erledigen bzw. ausführen lassen.

#### **2. Bauunterhalt**

Der Bauunterhalt des Gebäudes obliegt der Vermieterin.

#### **3. Schönheitsreparaturen/Instandhaltung und Instandsetzung/laufende Prüfungen/Haftung des Mieters**

- 3.1. Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen im Inneren der Mietsache sowie bei den mitvermieteten Anlagen, Einrichtungen und Zubehörstücken fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Streichen von Wänden und Decke, Heizkörpern, Fenstern innen sowie der Innen- und Außentüren. Die Kosten dieser Reparaturen trägt der Mieter
- 3.2. Der Mieter trägt die Kosten für die Beseitigung von Schäden, die innerhalb des Mietobjektes durch dessen Gebrauch auftreten und veranlasst deren Beseitigung.
- 3.3. Die Kosten für Unterhalt, Neu- und Ersatzbeschaffung für die erforderlichen und vom Mieter eingebrachten Einrichtungen und Gerätschaften trägt der Mieter.
- 3.4. Der Mieter trägt die Kosten für die notwendigen laufenden Prüfungen. Diese umfassen unter anderem die regelmäßige Prüfung nach § 5 UVV elektrische Anlagen und Betriebsmittel (GUV-V A3), usw. Die jeweils notwendigen Prüfungen veranlasst der Mieter selbstständig und informiert den Vermieter zeitnah über das jeweilige Prüfergebnis.
- 3.5. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzungen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden. Schäden am Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter sofort anzuzeigen.
- 3.6. Für Beschädigungen des Mietgegenstandes oder der zum Mietgegenstand gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen sowie Untermietern, Besuchern, Lieferanten oder sonstigen Personen, welche auf seine Veranlassung mit dem

Mietgegenstand in Berührung kommen, verursacht worden sind. Der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, obliegt dem Mieter.

- 3.7. Schäden oder drohende Gefahren hat der Mieter, soweit er diese nicht auf seine Kosten behebt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen (§ 536c BGB). Die Pflichten des Mieters zur unverzüglichen Anzeige erstrecken sich auch auf Gefahren für das Eigentum, das Leben, den Körper, die Gesundheit und sonstige Rechte Dritter, soweit deren Interessen durch die Mietsache und den von ihr gemachten Gebrauch in nicht nur unerheblichem oder verkehrsüblichem Umfang betroffen sind. Er verzichtet auf jeglichen Einsatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die er – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – vorgenommen hat, ohne vorher von der Vermieterin Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist verlang zu haben.

#### **4. Schadenersatzansprüche**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die schuldhafte Verletzung der jeweiligen Pflichten zu Schadenersatzansprüchen sowohl der Vermieterseite als auch der Mieterseite führen kann. Es bleiben insbesondere schuldhaft verursachte Beschädigungen der Mietsache und die als Folge hieraus resultierenden Schadenersatzansprüche von der Regelung über die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten unberührt.

Schadenersatzansprüche können sich insbesondere auch aus vernachlässigten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten ergeben.

Dies gilt auch für Folgeschäden, die aus der Vernachlässigung von Prüfungs- und Wartungspflichten als Bestandteil der Instandhaltungspflicht resultieren.

#### **5. Abtretung der Gewährleistungsansprüche**

Hinsichtlich der Anlagen und Vorrichtungen, die der Wartung, der Instandsetzung und der Instandhaltung durch die Mieterin unterliegen, vereinbaren die Parteien bereits jetzt, dass die der Vermieterin sämtliche ihr zustehenden Gewährleistungs- und etwaige Garantieansprüche gegen Dritte abgetreten werden. Die Mieterin nimmt diese Abtretung bereits jetzt an.

### **§ 6**

#### **Verkehrssicherung/Versicherungen**

1. Neben den Verpflichtungen nach § 5 übernimmt die Mieterin die laufende Pflege des Mietobjekts einschließlich jeglicher Verkehrssicherungspflichten.  
Zur laufenden Pflege gehören die Reinigung, die Schnee- und Eisbeseitigung sowie die Pflege der Außenanlagen und Grünflächen, jeweils innerhalb der in der **Anlage 1** aufgezeichneten Grenzen.
2. Der Mieter hat im eigenen Namen und auf eigene Rechnung für seinen Betrieb notwendige Versicherungen mit ausreichenden Versicherungssummen abzuschließen, während der gesamten Mietzeit aufrecht zu erhalten und Prämien bei Fälligkeit zu bezahlen.

### **§ 7**

#### **Laufende Kosten (Nebenkosten)**

1. Die Mieterin wird die entsprechenden Stromlieferverträge selbst abschließen. Im Übrigen wird die Mieterin auch die erforderlichen Versorgungsverträge zur Belieferung des Mietobjektes mit den Leistungs- und Versorgungsträgern abschließen. Die dafür anfallenden

verbrauchsabhängigen Kosten trägt die Mieterin selbst. Nicht verbrauchsabhängige Nebenkosten oder sonstige Kosten oder Gebühren werden - vorbehaltlich der Regelungen in Ziffer 2. dieses § 7 - seitens der Vermieterin nicht erhoben und sind mit der Miete abgegolten.

2. Die Mieterin trägt jährlich die anteiligen Kosten für die Grundsteuer.

## **§ 8**

### **Bauliche Maßnahmen der Mieterin**

Die Mieterin ist berechtigt, in dem Mietobjekt bauliche Veränderungen und Einbauten vorzunehmen und dort zu belassen, soweit sich diese im Rahmen des Mietzwecks halten. Dies geschieht auf eigene Gefahr und eigenes Risiko der Mieterin. Insbesondere ist die Mieterin ohne vorherige Zustimmung des Vermieters berechtigt in den Räumen Zwischenwände einzuziehen. Sofern für die Veränderungen und Einbauten behördliche Genehmigungen notwendig sind, welche der Mitwirkung der Vermieterin bedürfen, wird die Vermieterin diese nicht verweigern und die Mieterin dabei unterstützen. Alle von der Mieterin vorgenommenen baulichen Veränderungen und Einbauten sind zu dokumentieren und schriftlich festzuhalten. Die Kosten für diese baulichen Veränderungen der Mieterin trägt verursachungsgemäß die Mieterin. Bauliche Veränderungen und Einbauten von erheblichem Umfang, bauliche Veränderungen der Fassade des Mietobjekts sowie solche baulichen Veränderungen, die die Statik des Mietobjekts beeinträchtigen, dürfen nur in Abstimmung mit der Vermieterin erfolgen.

## **§ 9**

### **Untervermietung/Mieterwechsel**

Die Mieterin ist nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin berechtigt, einen Teil des Mietgegenstandes zu vermieten. Falls die Untervermietung im Sinne des unter § 1 Ziffer 2 festgelegten Nutzungszwecks erfolgen soll, gilt die Zustimmung der Vermieterin dazu als erteilt. Die Vermietung und die Nebenkostenabrechnung des Mietobjekts erfolgt als eine Einheit; für eine entsprechende Verrechnung mit eventuellen Untermietern ist die Mieterin zuständig.

## **§ 10**

### **Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Mieterin das Mietobjekt besenrein und frei von ihr verschuldeten Beschädigungen zurückgeben.
2. Die Mieterin ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses Anlagen und Einrichtungen, die sie während der Dauer der Mietzeit mit dem Mietobjekt verbunden hat, auf eigene Kosten zu entfernen.
3. Soweit zwischen den Parteien nichts anderes schriftlich vereinbart ist, hat die Mieterin von ihr vorgenommenen baulichen Maßnahmen, Veränderungen und Einbauten bei Beendigung des Mietverhältnisses rückgängig zu machen.

## **§ 11**

### **Sonstige Bestimmungen**

1. Der Mietvertrag gilt auch für Rechtsnachfolger der Parteien.
2. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietobjekt zum Zweck der Feststellung des baulichen Zustandes während der Geschäftszeit nach vorheriger Anmeldung zu betreten. Im Notfall ist die Vermieterin berechtigt, die Mietobjekte jederzeit zu betreten.
3. Nebenabreden zu diesem Mietvertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.
4. Den Parteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/ Hauptmietvertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-
4. Änderungs- und Ergänzungsverträge. Sollte eine der Bestimmungen dieses Mietvertrages ungültig sein oder werden, so verpflichten sich die Parteien die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem vertraglichen Zweck entspricht. Lücken des Mietvertrages sind gemäß § 242 BGB zu ergänzen.
5. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ingolstadt.

## **§ 12 Anlagen**

Die nachfolgend genannten Anlagen sind wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundrissplan

Anlage 3: Übergabeprotokoll (Muster)

## **§ 13 Unterschriften der Parteien**

Ingolstadt, den

INKoBau Ingolstädter  
Kommunalbauten GmbH & Co. KG

Ingolstadt, den

Digitales Gründerzentrum der  
Region Ingolstadt GmbH