

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der KD Immobilien GbR zur Lagerraumvermietung

## Inhalt

§ 1 Mietzweck .....	1
§ 2 Mietzeit/Kündigung/Außerordentliche Kündigung .....	2
§ 3 Zahlung der Miete/Mieterhöhung/Zahlungsverzug/ Auflösende Bedingung ....	2
§ 4 Mietsicherheit .....	3
§ 5 Untervermietung .....	3
§ 6 Haftung .....	3
§ 7 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen .....	5
§ 8 Betreten der Mietsache .....	5
§ 9 Beendigung des Mietverhältnisses .....	5
§ 10 Beschaffenheit der Mietsache .....	6
§ 11 Übertragung der Vermieter-/Mieterrechte.....	6
§ 12 Zugang zur Mietsache/Überwachung.....	6
§ 13 Benutzung des Güteraufzuges.....	7
§ 14 Sondervereinbarungen.....	7
§ 15 Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	7
§ 16 Kommunikation .....	7
§ 17 Schlussbestimmungen.....	7

## § 1 Mietzweck

1. Die Anmietung erfolgt als Lager. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache ausschließlich zu diesem Zweck zu nutzen. Der Mieter verpflichtet sich des Weiteren, die Mietsache nur so zu nutzen, dass hieraus keine Umweltschäden und keine Gefahren für Rechtsgüter des Vermieters oder Dritter entstehen können. Insbesondere ist es ihm untersagt, Waffen, Suchtstoffe, feuer- oder explosionsgefährliche, strahlende, zur Selbstentzündung neigende, giftige, ätzende, Wasser gefährdende oder übel riechende Stoffe zu lagern. Das Lagerverbot gilt weiterhin für Güter, die verderben, verfaulen, Ungeziefer anlocken können, sowie darüber hinaus für lebende Tiere und Pflanzen.

2. Die - auch vorübergehende - Nutzung der Mietsache zum Aufenthalt von Personen sowie zur Ausübung eines Gewerbes oder die Erbringung von Dienstleistungen in der Mietsache ist untersagt.
3. Der Mieter darf unter der Anschrift der Mietsache weder seinen Wohn- noch Unternehmenssitz nehmen oder anmelden.
4. Die Deckenhöchstlast beträgt 400 kg/m<sup>2</sup>, höhere Lasten sind nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig.
5. Die allgemeine Hausordnung ist zu beachten, insbesondere sind im gesamten Gebäude das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer oder Licht strengstens untersagt.
6. Der Anschluss elektrischer Geräte an das Stromnetz sowie die Änderung oder Anzapfung an Leitungen sind untersagt.
7. Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache zu öffnen, wenn begründeter Verdacht besteht, dass gegen vorstehende Vereinbarungen verstoßen wird, eine Kontaktaufnahme zum Mieter gescheitert ist und ein nicht unerheblicher Schaden droht.
8. Der Mieter haftet für Zuwiderhandlungen Dritter, die mit seinem Willen Zutritt zum Objekt erhalten.

## § 2 Mietzeit/Kündigung/Außerordentliche Kündigung

1. Beide Vertragsparteien können diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat jeweils zu dem Tag des Monats an dem das Mietverhältnis begann, ordentlich kündigen. Die ordentliche Kündigung ist erstmals zum Ablauf der vereinbarten Mindestmietdauer möglich. Die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Die Kündigung bedarf der Schriftform (Brief oder Email).
2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis stillschweigend verlängert, wenn es nach seinem Ablauf ohne Widerspruch von einer der Vertragsparteien fortgesetzt wird, findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.
3. Neben den im Gesetz geregelten Gründen, kann der Vermieter das Mietverhältnis auch dann fristlos kündigen, wenn:
  - a. gegen den Mieter als Schuldner die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung über sein Vermögen beantragt wird,
  - b. der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz schriftlicher Abmahnung fortsetzt oder
  - c. der allgemeingültigen Hausordnung nicht entsprochen wird oder ein anderer unzumutbarer Zustand eintritt, und trotz schriftlicher Abmahnung fortbesteht, wie z.B. Belästigung anderer Mieter.

## § 3 Zahlung der Miete/Mieterhöhung/Zahlungsverzug/ Auflösende Bedingung

1. Die Miete wird jeweils für den Zeitraum von einem Monat festgesetzt, maßgeblich ist der vertraglich vereinbarte Mietbeginn.

2. Die Zahlung der ersten Miete und der Mietsicherheit ist bei Vertragsunterzeichnung fällig.
3. Die weiteren Mieten sind für den jeweils vereinbarten Abrechnungszeitraum im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Abrechnungszeitraums fällig.
4. Der Vermieter ist berechtigt, die vereinbarte Miete nach Ablauf der Mindestmietdauer nach billigem Ermessen neu festzusetzen, frühestens jedoch nach Ablauf von sechs Monaten nach Vertragsabschluss. Die Neufestsetzung erfolgt schriftlich und wird in dem auf den Zugang beim Mieter folgenden Monat wirksam. Der Mieter ist im Falle einer Erhöhung der Miete berechtigt, den Mietvertrag fristlos zum Wirksamwerden der Erhöhung zu kündigen.
5. Die Mietzahlungen erfolgen auf die im Vertrag angegebene Bankverbindung des Vermieters.
6. Gerät der Mieter mit der Zahlung in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen i.H.v. 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszins gemäß § 247 Abs. 1 BGB jährlich zzgl. Mahnkosten von 5,00 EUR pro Mahnung zu erheben, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Zahlung nicht zu vertreten.
7. Der Mietvertrag wird unter der auflösenden Bedingung geschlossen, dass der Mieter in den ersten drei Tagen nach Beginn des Mietverhältnisses die erste Miete nicht bezahlt hat. Entscheidend ist der Geldeingang beim Vermieter. Mit Eintritt der auflösenden Bedingung darf der Vermieter anderweitig über die Mietsache verfügen, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

#### § 4 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet unwiderruflich eine Mietsicherheit (Mietkaution) zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag.
2. Der Vermieter zahlt dem Mieter für die Mietsicherheit keine Zinsen. Eine Verrechnung der Mietsicherheit mit der letzten Miete erfolgt nicht.
3. Die Mietsicherheit ist bei Vertragsunterzeichnung fällig.
4. Der Vermieter zahlt die Mietsicherheit bei Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand an den Mieter zurück.
5. Gibt der Mieter die Mietsache nicht in vertragsgemäßem Zustand zurück, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsicherheit um den Betrag zu reduzieren, der notwendig ist, um den vertragsgemäßen Zustand herzustellen.

#### § 5 Untervermietung

1. Jegliche Form der Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte, Bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Bei juristischen Personen gilt ein Wechsel eines persönlich haftenden Gesellschafters sowie eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung die der Zustimmung des Vermieters bedarf.

#### § 6 Haftung

1. Schadenersatzansprüche des Mieters gleich welcher Art einschließlich solcher aus vorvertraglichem Bereich und unerlaubter Handlung sind beschränkt auf

Fälle vorsätzlicher und grob fahrlässiger Pflichtverletzung durch den Vermieter oder seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen.

2. Für leichte Fahrlässigkeit - auch seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen - haftet der Vermieter nur, wenn dadurch eine ihm obliegende Kardinalpflicht nachhaltig verletzt wird. Eine Kardinalpflicht ist eine Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf. In solchen Fällen ist die Haftung des Vermieters beschränkt auf den typischerweise entstehenden vorhersehbaren und unmittelbaren Schaden. Sonstige Haftungsbeschränkungen des Vermieters bleiben unberührt.
3. Nach Maßgabe der vorstehenden Ziffern 1. und 2. ist eine Haftung des Vermieters ebenfalls ausgeschlossen für durch Feuer, Rauch, Ruß, Schnee, Wasser, Schwamm und allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit entstehende Schäden, es sei denn, dass die Schäden durch grobe Vernachlässigung der Mietsache entstanden sind und der Vermieter es trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung des Mieters unterlassen hat, innerhalb angemessener Frist die Mängel zu beseitigen. Die weitergehende Haftung des Vermieters gemäß § 536a BGB wegen anfänglicher Mängel wird ausdrücklich ausgeschlossen, soweit sie nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht. Die Haftung des Vermieters wegen Arglist gemäß § 536 d BGB bleibt unberührt.
4. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Lagergebäudes sowie sämtlicher zum Lagergebäude gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die der Mieter, seine Angehörigen, seine Mitarbeiter, seine Untermieter oder sonstige Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache oder dem Lagergebäude in Berührung kommen.
5. Der Mieter haftet für die Eignung des Lagerguts gemäß § 1.
6. Störungen des Mietgebrauchs durch andere Mieter oder sonstige Dritte (z.B. durch Verkehrsumleitungen, Ausgrabungen, Straßensperrungen, Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastigungen oder ähnliches) begründen unabhängig vom Ausmaß keinen Fehler der Mietsache, soweit sie nicht vom Vermieter aufgrund grober Fahrlässigkeit oder Vorsatzes zu vertreten sind. Der Vermieter wird sich jedoch bemühen, auf die Beseitigung ihm bekanntgegebener Störungen hinzuwirken.
7. Die unter Ziffern 1., 2., 3. und 5. aufgeführten Haftungsbeschränkungen beziehen sich nicht auf fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
8. Der Vermieter empfiehlt dem Mieter, die eingebrachten Sachen gegen Entwendung, Beschädigung, Verlust etc. in ausreichender Höhe zu versichern. Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter eine solche Versicherung zugunsten des Mieters nicht abgeschlossen hat.
9. Wenn sich bei nachträglicher Vermessung der Mietsache Abweichungen zur vereinbarten Fläche ergeben, so werden Flächenabweichungen von bis zu 10 % vernachlässigt. Bei größeren Abweichungen wird die Miete anhand der tatsächlichen Fläche neu berechnet.
10. Wird die Mietsache nach Beendigung des Mietvertrages nicht Fristgerecht oder in nicht ordnungsgemäßem Zustand zurück gegeben, haftet der Mieter für den Fall, dass der Vermieter die Mietsache bereits weitervermietet hat und der Nachmieter kein Ersatzobjekt akzeptieren will, oder ein Ersatzobjekt nicht vorhanden ist. Außerdem ist der Mieter zur Zahlung einer Nutzungsausfallentschädigung mindestens in Höhe der bisherigen Miete verpflichtet. Der Mieter stellt den Vermieter wegen etwaiger Ansprüche des Nachmieters frei.

## § 7 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gesamtobjektes oder der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung und/oder besseren Ausnutzung des Gesamtobjektes oder der Einsparung von Heizenergie dienen, wenn sie den Mieter nicht wesentlich beeinträchtigen.
2. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern oder verzögern.
3. Der Mieter erteilt bereits jetzt seine Zustimmung, zu einem Wechsel der Mietsache innerhalb des Gesamtobjektes, wenn dies erforderlich ist, um die Funktionalität und Auslastung der Anlage zu erhalten oder zu verbessern oder dies zur Durchführung von Reparaturen oder Umbauten erforderlich ist.
4. Ein Mietminderungsrecht oder Kündigungsrecht in vorstehend genannten Fällen wird ausgeschlossen.
5. Der Mieter darf keinerlei bauliche Änderungen am Gesamtobjekt vornehmen.

## § 8 Betreten der Mietsache

Dem Vermieter oder von ihm Beauftragten ist das Betreten der Mietsache aus wichtigem Grund jederzeit, ansonsten nach rechtzeitiger Ankündigung gestattet.

## § 9 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei Beginn des Mietverhältnisses befand. Der Mieter hat insbesondere alle eingebrachten Sachen und Schlösser zu entfernen und etwaige Schäden innerhalb der Mietsache fachgerecht zu beseitigen.
2. Sofern der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache ganz oder teilweise nicht räumt, ist der Vermieter berechtigt:
  - a. wenn die zurück gelassenen Gegenstände gemäß Einschätzung des Vermieters offensichtlich wertlos sind, diese sofort auf Kosten des Mieters zu entsorgen,
  - b. für alle anderen Gegenstände dem Mieter zur vollständigen Räumung eine Frist von vier Wochen unter Hinweis auf die Folgen des fruchtlosen Fristablaufs zu setzen (1. Aufforderung) und hiernach die zurückgelassenen Sachen auf Kosten des Mieters einlagern zu lassen. Kommt der Mieter nach fruchtlosem Ablauf der Frist von vier Wochen und danach nochmals erklärter Aufforderung des Vermieters zur Abholung der zurückgelassenen Sachen unter Setzung einer Frist von drei Monaten und Hinweis auf die Folgen des Fristablaufs (2. Aufforderung) nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die zurückgelassenen Sachen auf Kosten des Mieters zu entsorgen, es sei denn, der Mieter hat die Abholung nicht schuldhaft unterlassen.

3. Hat der Vermieter Gegenstände zur Verwertung mittels seines Vermieterpfandrechtes in Besitz genommen, erfolgt die Lagerung der Gegenstände auf Kosten des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, nach Geltendmachung seines Vermieterpfandrechts von der Verwertung einzelner oder aller vom Vermieterpfandrecht erfasster Sachen Abstand zu nehmen und stattdessen die Einlagerung und Entsorgung vorzunehmen, indem er den Mieter im Rahmen der Aufforderung zur Abholung der zurückgelassenen Gegenstände (1. Aufforderung) von der Abstandnahme vom Vermieterpfandrecht unterrichtet.
4. Im Voraus zu viel bezahlte Miete wird dem Mieter rückerstattet.

## § 10 Beschaffenheit der Mietsache

1. Der Mieter hat sich nach Besichtigung der Mietsache davon überzeugt, dass diese für die Einlagerung seines Lagergutes geeignet ist und keine Mängel oder sonstige Schäden vorliegen.
2. Für eine bestimmte Temperatur oder Luftfeuchte in der Mietsache kann nicht garantiert werden, das Gebäude ist nicht beheizt.

## § 11 Übertragung der Vermieter-/Mieterrechte

1. Der Mieter erteilt bereits jetzt seine Zustimmung, zur Übertragung der Vermieterrechte auf einen Dritten. Der Vermieter muss bei Übertragung des Mietverhältnisses die Abrechnung und Übertragung der Mietsicherheiten auf den Vertragsnachfolger sicherstellen.
2. Rechte und Ansprüche des Mieters aus diesem Vertrag sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters übertragbar.

## § 12 Zugang zur Mietsache/Überwachung

1. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Tür und/oder Tor, welche mittels Transponderschlüssel geöffnet werden. Die Tür zur Mietsache wird ohne Schloss übergeben, der Mieter baut auf eigene Kosten ein Schloss ein.
2. Der Zugang zum Gebäude ist im Regelfall ununterbrochen möglich.
3. Sollte der Zugang aufgrund von z.B. Bauarbeiten oder aus anderen Gründen die der Vermieter zu vertreten hat vorübergehend eingeschränkt sein, so informiert der Vermieter den Mieter vorab über Zeitpunkt und voraussichtliche Dauer der Einschränkungen.
4. Der Anspruch des Mieters auf Zugang zur Mietsache entsteht erst nach vollständiger Zahlung der ersten Miete und Kautions, frühestens jedoch zum vereinbarten Mietbeginn.
5. Zur Wahrung der Objektsicherheit erfolgt der Zugang zum Gebäude mittels elektronischer Zutrittskontrolle, welche Zeitpunkt und Identität des Betretenden erfasst.
6. Der Vermieter behält sich das Recht vor, beliebige Stellen des Gesamtobjektes mit Bildaufzeichnungsgeräten zu überwachen. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass Bildaufzeichnungen von ihm auf dem gesamten Grundstück und im Gebäude gespeichert werden. Der Vermieter

wird diese nach angemessener Aufbewahrungsfrist löschen und nur zur Aufklärung von sicherheitsrelevanten Vorfällen im Gesamtobjekt verwenden.

## § 13 Benutzung des Güteraufzuges

1. Die Benutzung des Güteraufzuges erfolgt entsprechend der allgemeingültigen Hausordnung.
2. Der Mieter wurde bei Vertragsunterzeichnung in die Bedienung des Güteraufzuges eingewiesen, insbesondere in das Verbot der Personenbeförderung.

## § 14 Sondervereinbarungen

Sofern erforderlich, stehen an dieser Stelle individuelle Zusatzvereinbarungen.

## § 15 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand sind der Ort im Mietvertrag benannte der Mietsache.

## § 16 Kommunikation

Die Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter erfolgt überwiegend digital. Der Mieter erklärt sich einverstanden, dass Benachrichtigungen in Zusammenhang mit einem Mietverhältnis ausschließlich per Email erfolgen.

## § 17 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll der Bestand der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt werden. Vielmehr soll an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame treten, die dem ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitgehend entspricht. Dasselbe soll gelten, wenn eine regelungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
2. Für diesen Mietvertrag gelten ausschließlich die Bedingungen dieses Vertrages. Etwaige allgemeine Geschäftsbedingungen des Mieters werden nicht angewendet, es sei denn, dies ist ausdrücklich vereinbart.
3. Der Mieter ist verpflichtet, jede Änderung seiner Anschrift/Name/sonstiger Kontaktdaten unverzüglich mitzuteilen.