

MIETVERTRAG

Zwischen

RatzFatzPlatz GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Dr. Michaela Gerst,
Provinostr. 52, 86153 Augsburg
Amtsgericht Augsburg HRB-Nr. 29519 USt-IDNr. DE276578152
- nachfolgend Vermieterin genannt -

und

Name des Mieters:

Firma:

Steuer-Nr./bei Firmen HR-Nr.

Straße:

PLZ Ort:

Telefon

Email

- nachfolgend Mieter genannt -

Präambel

Die Firma RatzFatzPlatz GmbH, nachfolgend Vermieterin genannt – betreibt in Augsburg, Provinostr. 52, ein Lagergebäude, in dem sie an Gewerbetreibende oder Privatpersonen Lagerräume vermietet.

§ 1 Definitionen

Der Begriff der „Mietsache“ bezeichnet in diesem Vertrag denjenigen Raum, welchen der Vermieter dem Mieter für Lagerzwecke zur Verfügung stellt.

§ 2 Mietobjekt

Die Vermieterin vermietet in der Lagerhalle nachfolgende Mietsache Nr. mit einer Grundfläche von Quadratmeter und einer Höhe von 3m.

§ 3 Vertragsgegenstand und Mietzweck

Die Vermieterin stellt dem Mieter den Raum Nr. als Lagerraum zur Verfügung. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Raum ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt werden darf. Der Mieter verpflichtet sich, den Lagerraum mit einem Vorhängeschloss zu sichern.

Dem Mieter ist darüber hinaus bekannt, dass nur Gegenstände in den Räumlichkeiten eingelagert werden dürfen, die weder bezüglich ihrer Lagerung besonderen behördlichen Auflagen unterliegen oder die dazu geeignet sind, Rechtsgüter der Vermieterin oder anderer Mieter in der Halle zu beschädigen oder zu gefährden. Es ist strengstens untersagt, Güter, deren Besitz gegen ein gesetzliches Verbot verstößt oder gar mit Strafe bedroht ist, einzulagern.

Nicht eingelagert werden dürfen:

- Lebewesen
- Nahrungsmittel und verderbliche Waren, außer in sicherer Verpackung
- potentiell gefährliche Materialien wie z.B. radioaktive Stoffe Munition, Sprengstoffe, Chemikalien
- verbotene oder unrechtmäßig erworbene Substanzen und Gegenstände, auch Waffen
- Materialien, die durch Emissionen Dritte beeinträchtigen können oder Rauch und Geruch verursachen
- unter Druck stehende Gase

Leichtentzündliche Stoffe sind wie folgt einzulagern:

- Papier: nur in gebundener, geordneter oder verpackter Form (Bücher, Ordner, Kisten, Kartons)
- brennbare Flüssigkeiten (Farben etc.): nur in nichtbrennbaren Behältern wie Blech oder Glas in Gebinden mit max. 5 l und einer Gesamtmenge von max. 20 l.

Es wird klargestellt, dass es sich bei den einzelnen Abteilen um reine Lagerfläche, deren Nutzung als Wohnraum untersagt ist, handelt.

Die Parteien werden darauf hingewiesen, dass das Mietobjekt nicht beheizt, aber temperiert ist.

§ 4 Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Mindest-Mietdauer beträgt ein Monat.

Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann es von beiden Seiten täglich mit einer Kündigungsfrist von zwei Wochen zum 15. bzw. zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Die Vermieterin übergibt dem Mieter Zug um Zug gegen Bezahlung des Mietzinses und zuzüglich der Kautions den vereinbarten Raum.

Kommt der Mieter mit einer Zahlung mehr als zwei Wochen in Zahlungsrückstand, so kann die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos kündigen.

§ 5 Miete

Die Miete ist im Voraus spätestens am 3. Werktag zur Zahlung fällig. Die Erstmiete ist bei Übergabe des Mietobjektes dem Konto der Vermieterin gutzubringen. Der Nachweis ist durch bestätigte Banküberweisung vorzulegen.

Die monatliche Gesamtmiete netto beträgt für Gewerbetreibende € 189,90 zuzüglich derzeit gültiger Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %, für Nicht-Gewerbetreibende monatlich € 189,90.

Die Vermieterin gewährt 10% Rabatt für die Option Vorauszahlung von jeweils 6 Monaten.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass für den Fall, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, sich der Mietzins jeweils zum 01.01. des darauf folgenden Jahres um 3 % erhöht. Der Mietzins versteht sich bei gewerblichen Kunden zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

Bei Zahlungsverzug wird für jede Mahnung eine Bearbeitungsgebühr von € 5,00 fällig. Der Mieter hat ferner gesetzliche Verzugszinsen sowie Kosten für Rückbelastungen etc. zu tragen (**Gebühr für Lastschrift- Rückbelastung: € 20,00**).

§ 6 Kautions

Der Mieter ist verpflichtet, an die Vermieterin zur Sicherheit deren Ansprüche eine zinslose Kautions in Höhe von einer Monatsmiete bei Vertragsschluss zu leisten.

Die Leistung der Mietkautions ist Voraussetzung für die Übergabe des Mietobjektes. Der Vermieterin steht bis zur Zahlung der Mietkautions und der ersten Miete ein Zurückbehaltungsrecht zu.

§ 7 Vermieterpfandrecht

Der Vermieter ist zur Verwertung des eingelagerten Guts berechtigt,

a) soweit der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Höhe von zwei monatlichen Raten in Verzug ist und der Vermieter deshalb nach § 4 dieses Mietvertrages zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist

oder

b) soweit der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht geräumt hat und der Vermieter dem Mieter die Verwertung des Sicherungsgutes unter Setzung einer Frist von einem Monat schriftlich angedroht hat und diese Frist abgelaufen ist.

Im Rahmen der Verwertung des eingelagerten Guts ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache auf Kosten des Mieters zu räumen und Gut in Besitz zu nehmen. Die Öffnung der Mietsache hat in diesem Fall in Gegenwart von zwei Mitarbeitern des Vermieters zu erfolgen, die die nach Öffnung in der Mietsache vorgefundenen Gegenstände in ein Protokoll aufzunehmen haben.

Der Vermieter ist berechtigt, das eingelagerte Gut nach billigem Ermessen und auf Kosten des Mieters zu verwerten. Unverwertbare und offensichtlich wertlose Gegenstände dürfen entsorgt werden. Der Vermieter hat bei der Verwertung des eingelagerten Guts auf die berechtigten Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen. Insbesondere wird er die eingelagerten Gegenstände nur insoweit verwerten, als dies zur Befriedigung der gemäß diesem Vertrag besicherten Ansprüche notwendig ist. Ein aus der

Verwertung erwachsender Übererlös ist an den Mieter auszukehren.

§ 8 Mietminderung

Der Mieter ist berechtigt, mit anerkannten Mietminderungsansprüchen der Vermieterin sowie rechtskräftig festgestellten Ansprüchen gegen seine Mietansprüche aufzurechnen. Weitergehende Mietminderungsansprüche sind ausgeschlossen.

§ 9 Haftung der Vermieterin

Die Schadensersatzansprüche des Mieters, ob vorvertraglich oder aus unerlaubter Handlung, sind auf Vorsatz und grob fahrlässige Pflichtverletzung beschränkt. Dies gilt für die Vermieterin sowie für seine Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen.

Für leichte Fahrlässigkeit – auch seiner Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen – haftet die Vermieterin nur, wenn er dadurch eine ihm obliegende Hauptpflicht des Mietvertrages auf Dauer verletzt. Eine solche ist z.B. dann erfüllt, wenn ohne sie die Durchführung des Vertrages nicht möglich wäre. Die Haftung wird auf lediglich den vorhersehbaren und unmittelbaren Schaden beschränkt.

Eine Haftung der Vermieterin nach den vorgenannten Punkten ist ebenfalls ausgeschlossen für den Ausbruch von Feuer, Rauch und Ruß sowie durch Schnee- und Wassereindringen.

Eine Haftung der Vermieterin könnte nur dann bestehen, wenn diese Schäden durch grobe Verletzung der Verkehrssicherungspflicht der Mietsache aufgetreten ist und die Vermieterin in Kenntnis dieser Mängel es unterlassen hat, diese zu beseitigen.

§ 536 a BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Die Vorschrift des § 536 d BGB bleibt unberührt.

§ 10 Versicherung

Da die Vermieterin weder die Art noch den Wert der durch den Mieter eingelagerten Gegenstände kennt, hat sie **keine** Lagergutversicherung abgeschlossen.

Die Lagerung der Gegenstände erfolgt daher auf eigenes Risiko des Mieters.

Die Vermieterin empfiehlt jedoch dem Mieter, im Rahmen einer eventuell vorhandenen Hausratsversicherung sich mit seiner Versicherung kurzzuschließen, um auch derartige eventuelle Schäden abzudecken.

§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

Die Vermieterin ist berechtigt, Ausbesserungen, Reparaturen, bauliche Veränderungen, die dem Bestand der Anlage dienen, durch die Gefahren abgewendet werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen. Für den Fall, dass diese unverzüglich erledigt werden müssen, besteht keine Informationspflicht der Vermieterin gegenüber dem Mieter.

Zweckmäßige, aber nicht notwendige Baumaßnahmen hat der Mieter zu dulden.

Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken und der vorübergehenden Umräumung von ihm eingelagerten Gegenständen zuzustimmen. Bei Verweigerung haftet der Mieter der Vermieterin für darauf entstehende Mehrkosten.

Das Kündigungsrecht des Mieters gemäß § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB ist während der Baumaßnahmen ausgeschlossen.

Sollten Arbeiten, die den Gebrauch der Mietsache oder der Ersatzräume ganz ausschließen oder über die Maßen beeinträchtigen, so kann der Mieter die Miete mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, aufrechnen oder Schadensersatz verlangen.

§ 12 Betreten der Mietsache

Der Vermieterin oder von ihr Bevollmächtigten ist das Betreten der Mietsache aus wichtigem Grund jederzeit, ansonsten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten.

§ 13 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache besenrein und fleckenfrei in dem Zustand, wie sie bei Beginn des Mietverhältnisses bestand, an die Vermieterin herauszugeben. Der Mieter ist verpflichtet, die Räumlichkeit ordnungsgemäß zu räumen. Notwendige Schönheitsreparaturen sowie Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten hat der Mieter auf eigene Kosten durchzuführen. Die

Parteien sind sich darüber einig, dass es sich hierbei lediglich um Schäden handelt, die durch den Mieter oder aus seiner Haftungssphäre stammend verursacht wurden.

§ 14 Öffnungszeiten/Betretungsrecht

Dem Mieter wird ein Chip, so er dies wünscht, gegen ein Entgelt in Höhe von € 20,00 übergeben. Danach kann er von morgens 6.00 Uhr bis abends 22.00 Uhr die Lagerräume betreten. Mieter, die nach 22.00 Uhr im Gebäude verbleiben und dadurch den Wachdienst alarmieren, müssen die Kosten für den Einsatz tragen.

Der Mieter, der auf die Übergabe eines Chips verzichtet und lediglich sich eine PIN-Nummer ausgeben lässt, kann nur zu den üblichen Geschäftszeiten die Mieträume betreten.

§ 15 Temperatur im Mietgegenstand

Die Vermieterin verpflichtet sich, eine Mindesttemperatur von 10 °C in den Räumen zu gewährleisten. Eine Klimaanlage ist in dem Haus nicht installiert. Ein Anspruch auf Kühlung besteht nicht.

§ 16 Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, jegliche Änderungen von Kontaktdaten (Adresse, Telefonnummern, Email-Adresse) unverzüglich der Vermieterin mitzuteilen.

Sollen dritte Personen Zugang zum Gebäude und zum Lagerraum des Mieters erhalten, verpflichtet sich der Mieter, diese mit Namen und Kontaktdaten der Vermieterin bekannt zu geben. Ansonsten kann diesen Personen kein Zutritt gewährt werden.

Im ganzen Gebäude besteht absolutes Rauchverbot.

Dem Mieter wird empfohlen, seine eingelagerten Gegenstände mit Folie o.ä. abzudecken sowie Kleidung und andere Textilien in luftdichten Behältnissen zu verpacken. Zudem soll in den Lagerräumen an der Außenwand etwas Abstand („Luft“) zwischen eingelagerten Gegenständen und Außenwand gelassen werden.

§ 17 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so hat dies nicht die Nichtigkeit der übrigen Bestimmungen zur Folge. Die Parteien sind sich darüber einig, dass an die Stelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame tritt, die dem ursprünglichen Sinn und Zweck dieses Vertrages in wirtschaftlicher Hinsicht weitgehend entspricht. Für den Fall, dass eine regelungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird, sind sich die Parteien darüber einig, dass sie nach den gesetzlichen Vorschriften zu ergänzen ist.

Augsburg, den

RatzFatzPlatz! GmbH

Kunde