

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Stand: 01.02.2019

Artikel 1: Geltungsbereich

1. Die nachstehend formulierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Anwendung auf sämtliche Mietverträge zwischen der ILP GbR, Michael Reisert Vermietung und Verpachtung (nachfolgend **Vermieter** gen.) und den Parteien, die Abteile zur Einlagerung von Waren anmieten (nachfolgend **Mieter** gen.).

Artikel 2: Zweck und Anwendungsbereich

- 2.1 Dem Mieter wird durch den Vermieter das Mietobjekt entgeltlich zur Verfügung gestellt und das Recht auf Belegung und Nutzung des Mietobjekts im Sinne des vereinbarten Mietvertrages eingeräumt. Die Nutzung darf allein der Lagerung zulässiger Waren dienen, eine Nutzung zu anderen Zwecken ist nicht gestattet.
- 2.2 Unter keinen Umständen entsteht für den Mieter ein gesetzlicher oder eigentumsrechtlicher Anspruch am Mietobjekt.
- 2.3 Der Vermieter erbringt neben der Bereitstellung des Lagerraums keine weiteren Leistungen, insbesondere tritt der Vermieter zu keinem Zeitpunkt als Verwalter, Verwahrer oder Wächter des Mietobjekts und der darin eingelagerten Waren auf.
- 2.4 Der Mieter versichert, alleiniger Eigentümer der eingelagerten Waren zu sein und für diese zu haften. Gegenüber dennoch etwaig bestehende Ansprüche Dritter, insbesondere besitz- oder eigentumsrechtlicher Art, hält der Mieter den Vermieter schadlos.
- 2.5 Der Mieter lässt bei der Nutzung des Mietobjekts höchste Sorgfalt walten, hält es stets verschlossen und sauber. Im Rahmen der Reinigung des Mietobjekts darf Abfall oder (Teile von) Waren nicht im Mietobjekt bzw. im Geschäftsbereich vom Vermieter entsorgt werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Vermieter Strafzahlungen in Höhe von mindestens 20 € pro Gegenstand einfordern. Zudem kann für eine seitens des Vermieters anfallende Reinigung eine Gebühr von mind. 30 € pro m² anfallen. Beide Parteien sind zum Nachweis eines geringen Schadens berechtigt.
- 2.6 Der Mieter bestätigt mit Unterzeichnung des Vertrags, die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die damit verbundenen Sicherheitsrichtlinien gelesen, verstanden und akzeptiert zu haben.
- 2.7 Für jegliche Handlungen von Personen, die Zugang zum Mietobjekt haben und hierfür den Chip Schlüssel des Mieters verwenden, haftet der Mieter vollumfänglich. Alle dem Mieter obliegenden Pflichten treffen auch diese Personen.
- 2.8 Der Mieter verpflichtet sich, das Objekt mit Rücksicht auf die Lagerräume der unmittelbaren Umgebung zu nutzen und insbesondere Störungen jedweder Art (Lärm-, Geruch- und Geräuschemissionen, Wasserschäden etc.), zu vermeiden bzw. entsprechende Vorkehrungen zu ihrer Vermeidung zu treffen.
- 2.9 Folgende Nutzungen des Mietobjekts sind nicht gestattet:
 - als Arbeitsstätte
 - für gewerbliche Aktivitäten als eingetragener Firmensitz bzw. Sitz eines Unternehmens
 - jegliche illegale, kriminelle, sittenwidrige Aktivitäten oder solche die im Zusammenhang mit Steuerhinterziehung stehen
 - elektronische Geräte im Mietobjekt (außer die Nutzung wurde vom Vermieter ausdrücklich und schriftlich genehmigt)
 - feste Montage von Gegenständen (vorbehaltlich einer ausdrücklichen, schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter)
- 2.10 Folgende Waren dürfen nicht eingelagert werden (Aufzählung nicht abschließend):
 - Waren von besonders hohem Wert, beispielsweise Kunstwerke, Schmuck, Pelz, Sammlerstücke, sowie Waren von besonders hohem ideellen oder speziellen Wert
 - Bargeld, Wertpapiere, Aktien etc.
 - Waren, die Rauch oder Gerüche absondern
 - Abfallmaterial oder Müll (insbesondere organische/toxische Produkte) - jegliche Art von Lebewesen
 - Lebensmittel und anderweitig verderbliche Waren, die keine entsprechend sichere Verpackung aufweisen Waffens, Sprengstoff oder Munition
 - jegliche illegalen Substanzen, wie z.B. Drogen, illegale Gegenstände, Schmuggelware oder Diebesgut - Asbest in ursprünglicher oder verarbeiteter Form
 - (Kunst)Dünger
 - Gasflaschen und Batterien
 - Feuerwerkskörper
 - Kfz-Wracks, funktionsfähige Fahrzeuge nur unter den Bedingung, dass von Seiten des Mieters für eine Lagerung auf entsprechendem, vor Öllecks schützendem Untergrund, minimaler Tankfüllung sowie vollumfänglichen, gesonderten Versicherungsschutz, gesorgt wird
 - brennbare oder entflammbare Stoffe
 - jegliche sonstige toxische, entflammbare oder explosive Stoffe (Gase, Lacke, Spraydosen), oxidierende, gesundheitsschädliche, ätzende, krankheitsverregenden, erbgutverändernde, fortpflanzungsgefährdende, umweltschädliche Substanzen, Schwermetalle und UmweltgifteFür den Fall der vorwerfbareren Zuwiderhandlung hat der Mieter dem Vermieter für jegliche daraus resultierende Schäden zu entschädigen. Der Vermieter behält sich zudem strafrechtliche Schritte vor. Außerdem behält der Vermieter sich diesbezüglich das Recht vor, die zuständigen Behörden zu informieren.
- 2.11 Eine Kontrolle der einzulagernden Waren durch den Vermieter findet nicht statt.
- 2.12 Öffnungszeiten; Betretungsrecht: Der Mieter kann mit Hilfe des ihm ausgehändigten Chips täglich – 7 Tage die Woche – auch an Feiertagen von 6 Uhr morgens bis 22 Uhr abends die Lagerräume betreten.
- 2.13 Temperatur im Mietgegenstand: Der Vermieter hat eine Mindesttemperatur von 8 Grad Celsius in den Lagerräumen zu gewährleisten. Eine Klimaanlage ist im Haus nicht installiert; ein Anspruch auf Kühlung besteht nicht.

Artikel 3: Sicherheitshinweise

- 3.1 Der Mieter erhält einen persönlichen Zugangschip. Die er muss zum Betreten des Gebäudes benutzt werden. Eine andere Art des Zugangs zum Mietobjekt, sowie die Weitergabe des Zugangschips an unbefugte Dritte ist nicht gestattet.
- 3.2 Sämtliche Türen, Tore und sonstige Zugänge sind stets geschlossen zu halten, dies gilt insbesondere für das jeweilige Mietobjekt.
- 3.3 Für etwaige entstandene Schäden durch unverschlossene Türen, insbesondere dem Eingangstor wie auch den Abteiltüren, haftet die Person, welcher das Tor / Tür nicht ordnungsgemäß verschlossen hat.
- 3.4 Jeder Mieter verpflichtet sich, sich mit den allgemeinen Notfall-, Sicherheits- und Brandverhaltensregeln sowie den Fluchtwegen vertraut zu machen. Notausgänge dürfen vom Mieter zu keinem Zeitpunkt durch Waren, Abfall oder Ähnliches blockiert werden. Die Notausgänge sind nur im Notfall zu benutzen; bei Zuwiderhandlung haftet der Mieter für eventuell entstehende Kosten.
- 3.5 Rauchen ist im gesamten Lagerbereich verboten.

Artikel 4: Dauer des Mietverhältnisses

- 4.1 Der Mietvertrag wird zwischen den Parteien auf unbestimmte Zeit oder über die vertraglich festgelegte Dauer (Rabattvereinbarungen) geschlossen. Die Mindestmietdauer beträgt 14 Tage.
- 4.2 Eine Kündigung kann jederzeit durch eine der beiden Parteien, jeweils zum 1. oder 15. des Monats (mind. 15 Tage vor dem beabsichtigten Kündigungstermin) erfolgen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 4.3 Eine vorzeitige Vertragsauflösung ist nur einvernehmlich und im Einzelfall möglich.
- 4.4 Soweit der Mieter in den Genuss von Rabattvereinbarungen kommt, verlängert sich die unbefristete Laufzeit gem. Ziffer 4.1 entsprechend der Dauer der Rabattvereinbarung. Bei vorzeitiger Auflösung sind bis dahin erfolgte Rabatte zurückzuerstatten.

Artikel 5: Mietzins, Verzug und Pfandrecht

- 5.1 Der Mietzins, sowie alle sonst anfallenden Gebühren sind jeweils monatlich im Voraus, spätestens am ersten Werktag, geschuldet. Über ihn wird monatlich im Voraus abgerechnet.
- 5.2 Bei Unterschrift des Mietvertrages werden daher für den Mieter fällig:
 - die Miete für den ersten Monat, so das Mietverhältnis vor dem 15. eines Monats beginnt.
 - die Miete für die ersten beiden Monate, so das Mietverhältnis nach dem 15. eines Monats beginnt.
 - Servicegebühren und Kosten, die im ersten Monat anfallen Kosten für beim Vermieter erworbene ArtikelEine durch den Mieter zu hinterlegende Kautions fällt nicht an.
- 5.3 Ändert der Mieter den Vertrag einseitig, löst ihn vor Vertragsbeginn einvernehmlich auf oder tritt aus sonstigen Gründen das vereinbarte Mietverhältnis ohne Zustimmung des Vermieters nicht an, verpflichtet er sich zur Zahlung des Mietzinses und der Gebühren, die einem Mietzeitraum von 14 Tagen entsprechen, im Fall der bereits erfolgten Vorleistung des Mieters wird der Restbetrag vom Vermieter zurückerstattet. Der Mieter ist berechtigt einen geringeren Schaden nachzuweisen.
- 5.4 Gerät der Mieter mit den Zahlungen in Verzug, kann ihm der Zugang zum Mietobjekt solange verweigert werden, bis die ausstehenden Zahlungen geleistet wurden. Zudem behält es sich der Vermieter vor, für notwendige Mahnungen jeweils eine Bearbeitungsgebühr i.H.v. 10,- Euro in Rechnung zu stellen. Weiter hat der Mieter die anfallenden Kosten für die Eintreibung, wie z.B. Anwaltskosten, sowie Inkassobürokosten, zu tragen.
- 5.5 Gerät ein Mieter bei Zahlungen von mehr als zwei Monaten in Verzug, kann dem Mieter der Zutritt zum Abteil verwehrt werden. Weiter wird der persönliche Zugangsschip des Mieters gesperrt. Der Anspruch auf Zahlung des ausstehenden Mietzinses und jeglicher sonstiger ausstehender Zahlungen wird durch dieses Vermieterpfandrecht nicht beeinträchtigt.
- 5.6 Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass alle im Mietobjekt eingelagerten Waren als Sicherheit für die Zahlung des Mietzinses und aller sonstigen, dem Vermieter zustehenden Zahlungen, dienen und dementsprechend für alle Forderungen des Vermieters gegen den Mieter haften. Dementsprechend kann der Zugang zu den Waren verweigert werden, bis die Zahlungen in kompletter Höhe eingegangen sind. Der Mieter bestätigt weiterhin, dass er durch diese Bestimmung der Waren als Sicherheit das Eigentum an diesen verlieren kann.
- 5.7 Gerät der Mieter mit einem Betrag der dem zweifachen eines monatlich geschuldeten Mietzinses entspricht, in Zahlungsverzug, tritt eine Übereignung der vom Mieter beim Vermieter eingelagerten Waren in Kraft (5930 BGB). Gleichzeitig berechtigt dies den Vermieter zur außerordentlichen und fristlosen Kündigung.
- 5.8 Ist die eingelagerte Ware an den Vermieter sicherungsübereignet (vgl. Ziffer 5.8), so ist der Vermieter ausdrücklich berechtigt, diese Waren / Gegenstände freihändig zu veräußern, Der Vermieter hat so dann seine Forderungen mit den Veräußerungserlös einschließlich der Kosten der Veräußerung zu bedienen und hierüber eine Abrechnung zu erstellen. Ein evtl. vorhandener Überschuss ist an den Mieter auszugeben. Alternativ ist der Vermieter ebenso berechtigt, die Waren auf Kosten des Mieters zu entsorgen. Der Mieter wird auf die Tragweite dieses Absatzes in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht hiermit hingewiesen.
- 5.9 Der Vermieter behält sich das Recht vor im Rahmen seines Vermieterpfandrechts die vom Mieter eingelagerten Waren in ein besonders gesichertes Abteil des Vermieters umzulagern.
- 5.10 Gewerbetätigen: Der gewerbliche Mieter erklärt, dass er Unternehmer im Sinne des 52 UStG ist. Der Mieter verpflichtet sich vom Mietobjekt ausschließlich Umsätze zu tätigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Dazu legt er dem Vermieter auf Aufforderung entsprechende Nachweise nach der Aufstellung seines Jahresabschlusses vor.

Artikel 6: Mietobjekt

- 6.1 Das Mietobjekt wird dem Mieter vom im Mietvertrag festgelegten Zeitpunkt an in ordnungsgemäßem und sauberem Zustand überlassen.
- 6.2 Die Angaben zur Mietobjektgröße sind geschätzt und entsprechen einem Durchschnittswert aller vergleichbaren Objekte. Geringe Abweichungen von geschätzter und tatsächlicher Größe begründen keinerlei Ansprüche des Mieters, insbesondere nicht auf Anpassung des Mietzinses.
- 6.3 Der Vermieter behält es sich vor, dem Mieter jederzeit ein anderes Mietobjekt gleicher oder größerer Größe zur Verfügung zu stellen. Dies ist für den Mieter mit keinerlei weiteren Kosten verbunden.
- 6.4 Der Mieter hat keinen Anspruch auf ein bestimmtes Mietobjekt; das Recht zur Bestimmung des tatsächlichen Mietobjekts obliegt allein dem Vermieter und umfasst auch das Recht, nach Mietbeginn ein alternatives Mietobjekt festzulegen, in das der Mieter seine Waren innerhalb von 14 Tagen nach der entsprechenden Benachrichtigung durch den Vermieter umzuräumen hat.
- 6.5 Ist zum vertraglich vereinbarten Bezugstermin kein Objekt der vereinbarten Größe verfügbar, hat der Vermieter das Recht und die Pflicht ein anderes, für die vertragliche bestimmte Nutzung geeignetes Objekt zur Verfügung zu stellen. Sollte der Mieter auf Grund der veränderten Gegebenheiten mit dem Mietobjekt nicht einverstanden sein, kann er alternativ auch fristlos vom Vertrag zurücktreten. Schadensersatzansprüche gleich welcher Art, schließen beide Parteien dabei aus.

Artikel 7: Haftung

- 7.1 Die Nutzung des Mietobjektes durch die Lagerung von Waren erfolgt zu jeder Zeit auf das alleinige Risiko des Mieters. Insbesondere ist der Mieter selbst für die Auswahl der einzulagernden Waren verantwortlich, eine Überprüfung der Eignung zur Lagerung durch den Vermieter findet nicht statt. Die Überwachung, Unterhaltung, und Pflege der eingelagerten Waren ist alleinige Aufgabe des Mieters. Der Vermieter gibt zu keinem Zeitpunkt eine Garantie hinsichtlich einer Überwachung des Lagers sowie des Mietobjekts.
- 7.2 Jeglicher Schaden oder Verlust an den eingelagerten Waren geht zu Lasten des Mieters. Der Vermieter ist demgegenüber nicht haftbar, es sei denn, der Schaden wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig vom Vermieter oder dessen Erfüllungsgehilfen verursacht. Gleiches gilt für Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit, die aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters herrühren.
- 7.3 Etwaige Schäden oder Mängel am Mietobjekt sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter gegenüber Kosten, Ansprüchen, Haftungsansprüchen, Schäden oder Aufwendungen, die dem Vermieter aufgrund der Nutzung des Mietobjekts durch den Mieter entstehen, einschließlich etwaiger Ansprüche Dritter oder Behörden im Zusammenhang mit einer missbräuchlichen Nutzung durch den Mieter zu ersetzen.

Artikel 8: Versicherung der Waren

- 8.1 Der Vermieter übernimmt die Versicherung sämtlicher eingelagerter Waren gegen Verlust und Schäden bis zu einer Versicherungssumme von 3.000,- Euro, nicht jedoch, wenn der Verlust oder die Schäden an den Waren durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Mieters entstanden sind. Grundlage dieser Versicherung sind die AGBs der jeweiligen Versicherung (siehe Versicherung AGB's).
- 8.2 Die Versicherung durch den Vermieter erfolgt automatisch beim Abschluss des Mietvertrages.
- 8.3 Beträgt der Wert der vom Mieter eingelagerten Waren mehr als 5.000,- Euro, hat der Mieter eine Zusatzversicherung abzuschließen.
- 8.4 Dem Mieter steht es frei, neben der vom Vermieter angebotenen Versicherung eine weitere Versicherung abzuschließen. Versichert er die Waren fremd, muss der Versicherungsvertrag eine Klausel enthalten, in der die Versicherung auf sämtliche Ansprüche gegen den Vermieter und deren Versicherung und Vertragspartner verzichtet.

Artikel 9: Untervermietung und Übertragung

Das Mietobjekt darf ohne die vorherige schriftliche Genehmigung vom Vermieter durch den Mieter weder ganz noch teilweise übertragen werden. Das Recht auf die Inanspruchnahme des Mietobjekts steht nur dem zur Vertragspartei gewordenen Mieter zu.

Artikel 10: Instandhaltung

- 10.1 Maßnahmen und Kontrollen zum Zweck der Instandhaltung, Reparatur oder Sanierung des Mietobjekts von Seiten des Vermieters hat der Mieter zu gewähren und zu dulden. Kommt der Mieter einer rechtzeitigen Aufforderung zur diesbezüglich notwendigen zeitweisen Räumung des Mietobjekts nicht nach und macht das Mietobjekt auch nicht für die jeweiligen Maßnahmen zugänglich, ist der Vermieter berechtigt, sich selbst Zugang zu verschaffen und die eingelagerten Waren selbst mit aller Sorgfalt, aber auf das Risiko des Mieters hin, kurzfristig umzuräumen.
- 10.2 Der Mieter verpflichtet sich, selbst alle erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen, um Schäden am Mietobjekt, zu Lasten vom Vermieter und Dritter zu vermeiden. Unterbleiben dementsprechende Maßnahmen trotz Fristsetzung und entstehen dem Vermieter hierdurch Schäden, ist dieser befugt, die Maßnahmen selbst und auf Kosten des Mieters zu ergreifen.

Artikel 11: Zugang des Vermieters

- 11.1 Der Vermieter und seine Erfüllungsgehilfen betreten das Mietobjekt grundsätzlich nur nach rechtzeitiger Ankündigung und entsprechender Genehmigung durch den Mieter.
- 11.2 Bei Gefahr in Verzug und in Notfällen entfällt die Pflicht zur Ankündigung und der Vermieter und seine Erfüllungsgehilfen sind berechtigt, auch ohne Genehmigung das Mietobjekt zu betreten. Gefahr in Verzug liegt vor, wenn eine Sachlage besteht, in der im Falle des Nichthandelns der Eintritt eines Schadens droht.
- 11.3 Der Vermieter ist daher auch berechtigt, das Mietobjekt ohne Genehmigung des Mieters zu betreten, wenn staatliche oder internationale offizielle Behörden den Zugang fordern.

Artikel 12: Pflichtverletzungen durch den Mieter

- 12.1 Erfüllt der Mieter die ihm aufgrund des Mietvertrages obliegenden Pflichten nicht oder verstößt er gegen die ihm aufgrund anderer Vorschriften obliegenden Pflichten oder wird über den Mieter ein Insolvenzverfahren eröffnet behält sich der Vermieter das Recht der fristlosen Kündigung vor und hat Anspruch auf Zahlung aller daraus entstehenden Kosten.
- 12.2 Der Mieter wird von der fristlosen Kündigung in Kenntnis gesetzt und ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nach der Benachrichtigung seine Waren abzuholen. Unterlässt der Mieter dies, steht dem Vermieter das Recht zu, die Waren zu veräußern oder zu entsorgen.
- 12.3 Alte mit der Durchsetzung des Mietvertrages verbundenen Kosten und Aufwendungen des Vermieters sind durch den Mieter zu ersetzen.

Artikel 13: Ende des Mietvertrages

- 13.1 Nach Ablauf des Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter, das Mietobjekt komplett zu räumen.
- 13.2 Er verpflichtet sich zudem, das Mietobjekt in sauberem und unverschlossen, mithin im gleichen Zustand wie zu Beginn des Mietvertrages zurückzugeben, wobei übliche Abnutzungserscheinungen vom Vermieter berücksichtigt werden. Kommt der Mieter dieser Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht nach, hat er alle Kosten und Aufwendungen zu ersetzen, die zur Wiederherstellung des Mietobjekts notwendig sind.
- 13.3 Vom Mieter nach Ablauf des Mietvertrages zurückgelassene Waren gelten als auf den Vermieter übertragen. Für die Entfernung zurückgelassener Waren trägt der Mieter die Kosten, er haftet auch für alte Kosten und Schäden, die bei der Entfernung und dem Abtransport der Waren entstehen. Es steht dem Vermieter weiterhin frei, zurückgelassene Waren zu veräußern.

Artikel 14: Benachrichtigungen, Adressänderung

- 14.1 Der Vermieter behält sich vor, dem Mieter nach eigenem Ermessen Benachrichtigungen oder sonstige Informationen entweder per Post oder per Email an die im Mietvertrag angegebenen Adressen zu versenden.
- 14.2 Änderungen der Adresse oder der sonstigen Kontaktdaten des Mieters sind unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Risiken wegen der Nichterreichbarkeit, bzw. Unzustellbarkeit oder hieraus resultierender Verzögerungen gehen daher vollumfänglich zu Lasten des Mieters.
- 14.3 Schon bei Vertragsabschluss willigt der Mieter in die vollumfängliche Korrespondenz per Email ein.

Artikel 15: Schriftform

Andere, nicht im Mietvertrag oder diesen Bestimmungen getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen der tatsächlich vereinbarten Bestimmungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel.

Artikel 16: Anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 16.1 Es gilt ausschließlich das Recht des Landes, in dem das entsprechende Mietobjekt des Vermieters liegt.
- 16.2 Gerichtsstand etwaiger Streitigkeiten auf Grundlage des Mietvertrages ist der Standort des Mietobjektes solange nicht der Vermieter sein uneingeschränktes Recht ausübt, Klage vor einem anderen, ebenfalls zuständigen Gericht zu erheben.

Artikel 17: Sonstige Bestimmungen, Salvatorische Klausel

- 17.1 Sollte einer der vorstehenden Bestimmungen oder eine solche des Mietvertrages selbst ganz oder teilweise nicht wirksam sein, werden die anderen Bestimmungen der AGB und des Mietvertrages hiervon nicht betroffen. Die unwirksame Bestimmung wird durch eine gültige Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt und deshalb von den Parteien so vereinbart worden wäre.
- 17.2 Gleiches gilt im Fall einer Regelungslücke.