

# Mietvertrag für Lagerräume

1. Pickens Berlin Grundbesitz GmbH & Co. KG  
Esplanade 39  
20354 Hamburg  
Steuernummer: 48/651/00707  
nachfolgend **Vermieter** genannt

und

Kunden- u. Vertrag Nr.  
Vorname, Name des Mieters  
Straße Hausnummer  
PLZ Ort  
Telefon (tagsüber) Fax:  
Mobiltelefon  
Email  
nachfolgend **Mieter** genannt

schließen folgenden Mietvertrag:

## § 1 Mietgegenstand

Es wird in dem auf dem Grundstück Oberlandstrasse 55 in 12099 Berlin-Tempelhof befindlichen Lagergebäude (nachfolgend: **Lagergebäude** genannt) folgender Lagerraum vermietet:

Raum Nr.:

ca. Größe in m<sup>3</sup>:

(nachfolgend **Mietsache** genannt)

## § 2 Mietzweck

Die Anmietung erfolgt als Lager. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache ausschließlich zu diesem Zweck zu nutzen. Der Mieter verpflichtet sich überdies, 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, 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. Die - auch vorübergehende - Nutzung der Mietsache zum Aufenthalt von Personen ist untersagt.

## § 3 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Mindestmietdauer beträgt 4 Wochen.
2. Das Vertragsverhältnis ist täglich mit einer Kündigungsfrist von 2 Wochen kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit 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.
4. Kommt der Mieter mit der Zahlung von zwei Monatsmieten oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug, so steht dem Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses zu. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, sein Vermieterpfandrecht geltend zu machen und hierfür die Mietsache zu betreten, die eingebrachten oder vorübergehend eingestellten Sachen des Mieters in Besitz zu nehmen und zu verwerten, nachdem der Vermieter dem Mieter zuvor die Verkaufsabsicht unter Bezifferung des Geldbetrages, wegen dessen der Verkauf stattfinden soll, angedroht hat und hiernach ein Zeitraum von einem Monat verstrichen ist, ohne dass die ausstehende Forderung vollständig erfüllt wurde.

## § 4 Miete

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter für jeweils 4 Wochen:

Miete Lager

abzgl. Nachlass auf Miete Lager

**Gesamtmiete**

## **§ 5 Zahlung der Miete**

1. Die erste Gesamtmiete ist bei Abschluss des Mietvertrages in bar fällig.
2. Die weiteren Mieten sind pro Abrechnungszeitraum von jeweils 4 Wochen im Voraus, spätestens jeweils am dritten Werktag eines Abrechnungszeitraums fällig. Der Mieter ermächtigt den Vermieter widerruflich, alle weiteren zu entrichtenden Mietzahlungen bei Fälligkeit zu Lasten des Kontos des Mieters

Konto-Bezeichnung: \_\_\_\_\_ Konto: \_\_\_\_\_  
Bank/Sparkasse: \_\_\_\_\_ BLZ: \_\_\_\_\_

per Lastschrift einzuziehen.

Wenn das Konto des Mieters die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Teileinlösungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen.

3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von € 2,50 zu erheben.
4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

## **§ 6 Mietsicherheit**

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages in bar eine Mietsicherheit in Höhe von
2. Der Vermieter zahlt dem Mieter für die Mietsicherheit keine Zinsen. Eine Verrechnung der Kautions mit der letzten Miete erfolgt nicht.

## **§ 7 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 schuldhaft 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. Störungen des Mietgebrauchs durch andere Mieter oder sonstige Dritte (z.B. durch Verkehrsumleitungen, Ausgrabungen, Straßensperrungen, Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelaustigungen 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.
6. 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.
7. 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.

## **§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Lagergebäudes 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 Lagergebäudes oder der Einsparung von Heizenergie dienen, wenn sie den Mieter nicht wesentlich beeinträchtigen. Bei Wertverbesserungs- oder Energiesparmaßnahmen benachrichtigt der Vermieter den Mieter einen Monat vor Beginn der Maßnahme über deren Beginn und voraussichtliche Dauer. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung von gelagerten Gegenständen usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen. Das Kündigungsrecht des Mieters nach § 554 III Satz 2 BGB ist ausgeschlossen.
2. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückhaltungsrecht ausüben, aufrechnen oder Schadenersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Mietsache oder der Ersatzräume zu dem vereinbarten Zweck ganz ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen.

## **§ 9 Betreten der Mietsache**

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

## **§ 10 Ansprüche bei 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 zu entfernen und etwaig notwendige Schönheitsreparaturen sowie Instandhaltungs- oder -setzungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen, soweit es sich um Schäden innerhalb der Mieträume, die aus dem Risikobereich des Mieters stammen, handelt.
2. Sofern der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 3.4 oder auf sonstige Weise die Mietsache ganz oder teilweise nicht räumt, ist der Vermieter berechtigt, den Mieter zur vollständigen Räumung eine Frist von 4 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 4 Wochen und danach nochmals erklärter Aufforderung des Vermieters zur Abholung der zurückgelassenen Sachen unter Setzung einer Frist von mindestens 3 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 gemäß § 3.4 zur Verwertung seines Vermieterpfandrechts 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 statt dessen die Einlagerung und Entsorgung gemäß § 10.2 vorzunehmen, indem er den Mieter im Rahmen der Aufforderung zur Abholung der zurückgelassenen Gegenstände (1. Aufforderung gemäß § 10.2) von der Abstandnahme vom Vermieterpfandrecht unterrichtet.

## **§ 11 Temperatur im Mietgegenstand**

Die Temperatur im Mietgegenstand beträgt mindestens 10° C. Eine Kühlung findet nicht statt.

## **§ 12 Unwirksamkeit einer Klausel**

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.

## **§ 13 Hausordnung**

Der Mieter erkennt die in **Anlage 1** aufgeführte Hausordnung an, die ergänzend zu den Regelungen dieses Vertrages gilt.

### § 14 Wert des Lagerguts

Der Mieter beziffert den Wert seines Lagerguts auf

<b>ca. EUR</b> .000,00	
Wert des Lagerguts in vollen Tausend EUR	

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine Werterhöhung seines Lagerguts um mehr als € 2.000,00 schriftlich anzuzeigen.

### § 15 Versicherungsschutz

Versicherungsschutz des Lagerguts wird (*zutreffendes bitte ankreuzen*)

**nicht** gewünscht

**gewünscht**     **EUR 500,00 / m<sup>3</sup>**     **EUR 1.000,00 / m<sup>3</sup>**

Der Umfang des Versicherungsschutzes richtet sich nach den Bedingungen des **separat** abzuschließenden Versicherungsvertrages.

### § 16 Feste Vertragslaufzeiten

In Abänderung der Bestimmungen zur Vertragslaufzeit in § 3 des Mietvertrages wird der Mietvertrag fest für

**6** Wochen

**6** Monate

**1** Jahr

**2** Jahre

**3** Jahre

ab dem Mietbeginn gemäß § 3 abgeschlossen (*zutreffendes bitte ankreuzen*).

Berlin, den

Berlin, den

Unterschrift des Vermieters:

Unterschrift des Mieters:

\_\_\_\_\_  
1. Pickens Berlin Grundbesitz GmbH & Co. KG

#### Anlage 1

##### Hausordnung

1. Im gesamten Lagergebäude herrscht aus Sicherheitsgründen Rauchverbot.
2. In der Mietsache, dem Lagergebäude sowie auf dem gesamten dazugehörigen Grundstück dürfen:
  - Fahrzeuge, Maschinen, Geräte, Container, Anlagenteile oder sonstige Gegenstände nicht gereinigt, gewaschen, gewartet oder mit Betriebsstoffen versorgt werden;
  - Wasser gefährdende Stoffe oder Stoffe oder Gegenstände, die mit Wasser gefährdenden Stoffen verunreinigt oder behaftet sind, nicht gelagert, abgefüllt oder umgeschlagen werden; eingeschlossen ist auch das kurzzeitige Abstellen, Ablegen, Aufbewahren oder Zwischenlagern solcher Stoffe oder Gegenstände.
3. Der Zutritt zur Mietsache besteht nur während der Öffnungszeit des Lagergebäudes. Der Vermieter behält sich vor, neben den allgemeinen Öffnungszeiten auch lagerraumspezifische Öffnungszeiten festzulegen. Die Öffnungszeiten können mit einer Frist von 4 Wochen (Bekanntmachung durch Aushang im Eingang) jederzeit geändert werden.
4. Ein- oder auszulagernde Gegenstände dürfen nur mit dem Lastenaufzug transportiert werden – nicht über die Treppen.
5. Anfallendes Verpackungsmaterial ist durch den Mieter zu entsorgen.
6. Sind Schließungszeiten für die Eingangstüren festgelegt, so sind diese unbedingt zu beachten.