

Mietvertrag für Lagerräume

Pickens Selfstorage
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Wolfgang J. Köhnk, Ernst-Moritz Krossa
Große Theaterstraße 42
20354 Hamburg
Amtsgericht Hamburg HRB ...
Steuernummer: ...
USt.-ID: ...
nachfolgend **Vermieter** genannt

und

Kunden Nr. & Vertrag Nr.: xxxxx / yyyyy
Firma: Musterfirma
Vorname des Mieters, Name: Max Mustermann
Straße Hausnummer: Musterstrasse 7
PLZ Ort xxxxx Musterort
Telefon
Mobiltelefon
Email
nachfolgend **Mieter** genannt

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mietgegenstand

Es wird in dem auf dem Grundstück xxxxxxxx, yyyyyyyyyy befindlichen Lagergebäude (nachfolgend: **Lagergebäude** genannt) folgender Lagerraum vermietet:

Raum Nr.: xyz
ca. Fläche in m²: xx,xx bei einer Höhe von x,xx m
(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 TT.MM.JJJJ. Die Mindestmietdauer beträgt **X Monate** Monat (e).
2. Das Mietverhältnis läuft nach Ablauf der Mindestmietdauer auf unbestimmte Zeit und ist nach Ablauf der Mindestmietdauer jederzeit mit einer Frist 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 Miete

1. Der Mieter zahlt pro Monat:
Miete Lager xxx,xx €

§ 5 Zahlung der Miete

1. Miete in Höhe von **xxx,xx €** ist bei Abschluss des Mietvertrages zur Zahlung fällig.
2. Die Mieten für weitere Monate, für die keine Vorauszahlung erfolgt ist, sind jeweils monatlich im Voraus zur Zahlung fällig.
3. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zur Zahlung aller fälligen Mieten bei Vertragsschluss ein SEPA-Lastschriftmandat zu Lasten seines Kontos gemäß **Anlage 2** zu erteilen und während der Dauer dieses Vertrages aufrechtzuerhalten. Der Mieter hat für die Deckung seines Kontos in Höhe der fälligen Mieten zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. *Bei Kreditkarte:* Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zur Zahlung aller fälligen Mieten bei Vertragsschluss eine gültige Kreditkarte vorzulegen. Sollte die Gültigkeitsdauer während der Dauer dieses Vertrages ablaufen,

so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter rechtzeitig vor Ablauf der Gültigkeit die Daten einer zukünftig gültigen Kreditkarte zu übermitteln.

4. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 € zu erheben.
5. 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. Eine Mietsicherheit in Höhe von **xxx,xx €** ist bei Abschluss des Mietvertrages zur Zahlung fällig.
2. Der Vermieter zahlt dem Mieter für die Mietsicherheit keine Zinsen. Eine Verrechnung der Kautions durch den Mieter mit der letzten Miete ist nicht gestattet.

§ 7 Haftung

1. Schadenersatzansprüche des Mieters gleich welcher Art einschließlich solcher aus vorvertraglichem Verschulden 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 Staubbelästigungen 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 /
Unterlassen der vollständigen Räumung der Mietsache bei Beendigung des Mietvertrages /
Öffnen der Mietsache durch den Vermieter**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in dem Zustand (besenrein und fleckenfrei) zurückzugeben, in dem sie sich bei Beginn des Mietverhältnisses befand. Der Mieter hat insbesondere alle eingebrachten Sachen zu entfernen und etwaige 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 die Mietsache ganz oder teilweise nicht geräumt hat, und der Vermieter den Mieter anschließend zur vollständigen Räumung zweimal mit einer Frist von jeweils einem Monat aufgefordert hat, und in beiden Aufforderungen jeweils die Räumung der Mietsache, Inbesitznahme zurückgelassener Gegenstände sowie deren Verwertung / Entsorgung nach fruchtlosem Fristablauf angedroht hat, ist der Vermieter nach fruchtlosem Ablauf der in der 2. Aufforderung gesetzten Frist berechtigt, die Mietsache zu öffnen. Die Öffnung der Mietsache hat in diesem Fall in Gegenwart von zwei Mitarbeitern des Vermieters zu erfolgen, die die in der Mietsache zurückgelassenen Gegenstände in ein Protokoll aufzunehmen haben.

**§ 11 Sicherungsübereignung /
Verwertung und Entsorgung vom Mieter zurückgelassener Sachen**

1. Der Mieter überträgt dem Vermieter sein Eigentum oder etwaige Anwartschaftsrechte an allen Gegenständen, die der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses in der Mietsache einlagert. Die sicherungsübereigneten Gegenstände werden nachfolgend auch als das „Sicherungsgut“ bezeichnet. Die Sicherungsübereignung ist aufschiebend bedingt dadurch, dass der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Höhe von mindestens zwei monatlichen Raten in Verzug kommt. Die Übergabe des Sicherungsguts an den Vermieter wird dadurch ersetzt, dass der Mieter das Sicherungsgut für den Vermieter unentgeltlich verwahrt. Der Mieter erteilt dem Vermieter bereits jetzt seine Zustimmung zur Verwertung des Sicherungsgutes nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze.
2. Das Sicherungsgut dient dem Vermieter als Sicherheit für alle bestehenden und zukünftigen Forderungen gegenüber dem Mieter aus dem Mietverhältnis. Der Mieter bleibt auch nach der Sicherungsübereignung und auch nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung im Sinne dieser Vorschrift zur Nutzung des Sicherungsgutes berechtigt. Er darf das Sicherungsgut aus der Mietsache entfernen und uneingeschränkt über das Sicherungsgut verfügen.
3. Dem Mieter steht gegenüber dem Vermieter ein schuldrechtlicher Anspruch auf Freigabe des Sicherungsgutes zu, soweit der Wert der übertragenen Sicherheiten mehr als 110% der besicherten Forderungen beträgt. Die Sicherungsübereignung endet im Wege einer auflösenden Bedingung und der Mieter erlangt das Volleigentum bzw. das volle Anwartschaftsrecht zurück, soweit das Sicherungsgut aus der Mietsache entfernt wird.
4. Der Vermieter ist nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung im Sinne von Abs. 1 nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zur Verwertung des Sicherungsgutes berechtigt,
 - a) soweit der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Höhe von zwei monatlichen Raten in Verzug ist und der Vermieter nach § 3 dieses Mietvertrages zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist
 - oder
 - b) soweit der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht geräumt hatund der Vermieter dem Mieter die Verwertung des Sicherungsgutes unter zweimaliger Setzung einer Frist von jeweils einem Monat schriftlich angedroht hat und diese Frist abgelaufen ist.
5. Im Rahmen der Verwertung des Sicherungsgutes ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache auf Kosten des Mieters zu räumen und das Sicherungsgut in Besitz zu nehmen.
6. Der Vermieter ist berechtigt, das Sicherungsgut 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 Sicherungsgutes auf die berechtigten Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen. Insbesondere wird er das Sicherungsgut 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.

§ 12 Temperatur im Mietgegenstand

Die Temperatur im Mietgegenstand beträgt mindestens 12° C. Eine Kühlung findet nicht statt.
Im Bereich WeinStorage beträgt die Temperatur 13° C ± 3° C und die relative Luftfeuchtigkeit 73% ± 3%.

§ 13 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.

§ 14 Wert des Lagerguts

Der Mieter beziffert den Wert seines Lagerguts auf ca. € xx.000,00.

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

§ 15 Versicherungsschutz

Versicherungsschutz des Lagerguts wird gewünscht.

§ 16 Hausordnung

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

§ 17 Zusatzvereinbarung

Keine

An dieses Vertragsangebot halten wir uns bis zum tt.mm.jjjj gebunden.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters:

Unterschrift des Mieters:

Pickens Selfstorage

Max Mustermann

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; dies umfasst 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 und Müll jeglicher Art sind durch den Mieter zu entsorgen. Das Zurücklassen im Gebäude und auf dem Gelände von Pickens Selfstorage ist untersagt.
6. Sind Schließungszeiten für die Eingangstüren festgelegt, so sind diese unbedingt zu beachten.
7. Durch Fehlverhalten ausgelöste Alarmer und denen zur Folge in Rechnung gestellten Leistungen des Wachdienstes, werden an den Mieter weiterberechnet.

Anlage 2

Pickens 2. Objekt GmbH
Große Theaterstraße 42
20354 Hamburg

Erteilung eines SEPA Lastschriftmandats

Mandatsreferenz: xxx xxxxx xxx

Name des Zahlungspflichtigen (Kontoinhaber)

Max Mustermann

Anschrift des Zahlungspflichtigen (Kontoinhaber)

Musterstrasse 7
xxxxx Musterstadt

Bankspezifische Daten des Zahlungspflichtigen

IBAN: DExx xxxx xxxx xxxx xx

BIC:

Bank:

Zahlungsempfänger:

Pickens ...

Gläubiger-Identifikation:

DExx xxx xxxxx xxx xxx

Anschrift des Zahlungsempfängers:

Große Theaterstraße 42 in 20354 Hamburg

SEPA-Lastschriftmandat:

Ich ermächtige / Wir ermächtigen den Zahlungsempfänger, Zahlungen von meinem / unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein / weisen wir unser Kreditinstitut an, die vom Zahlungsempfänger auf mein / unser Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis: Ich kann / Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem / unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Zahlungsart: wiederkehrende Zahlungen

erstmalige Lastschrift am TT.MM.JJJJ

Hamburg, den TT.MM.JJJJ

Unterschrift des Zahlungspflichtigen

Max Mustermann

Ihre IBAN und die BIC Nummer finden Sie auf den Kontoauszügen und der EC-Karte Ihrer Bank.