

Lagerraum365 GmbH – Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Allgemeines

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen legen Rechte und Verantwortlichkeiten von Mieter und Vermieter fest. Die Lagerraum365 GmbH vermietet in dem Gebäude Hugo-Eckener-Str. 33a Lagerraum zur Einlagerung von Gegenständen gemäß diesen Geschäftsbedingungen. Der Mieter hat das Recht, den angemieteten Lagerraum für Lagerzwecke in Übereinstimmung mit den Geschäftsbedingungen zu nutzen. Mit der Unterschrift unter den Mietvertrag werden die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Lagerraum365 GmbH anerkannt.

2. Übernahme des Lagerraums

Der Mieter hat den Lagerraum besichtigt und erkennt seinen Zustand als sauber und frei von Schäden an. Jegliche Schäden sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Sollte sich herausstellen, dass die tatsächliche Fläche des Lagerraums von der im Mietvertrag genannten Fläche abweicht, kann bei einer Abweichung von mehr als 10% der Mietpreis entsprechend angepasst werden.

Das Lagergebäude wird durch den Vermieter frostsicher beheizt. Eine Klimatisierung findet jedoch nicht statt.

3. Nutzung des Lagerraums

Der Zugang zum Gebäude und zum Lageraum ist täglich von 6 bis 23 Uhr möglich und wird durch ein elektronisches Kontrollsystem geregelt.

Der Lageraum darf nur zur Einlagerung von Gegenständen genutzt werden und ist vom Mieter ebenso wie die Gemeinschaftseinrichtungen pfleglich zu behandeln. Veränderungen des Lagerraums, beispielsweise in Form von Befestigungen an Wänden, Böden oder Decken sind nicht erlaubt. Eine Nutzung des Lagerraums für andere Zwecke als die Einlagerung von Gegenständen, z.B. als Werkstatt, Büro, Aufenthalts- oder Wohnraum, Geschäftsadresse ist nicht gestattet. Verboten ist ferner die Nutzung zu allen Zwecken, die eine behördliche Genehmigung erfordern.

Der Mieter darf nur solche Gegenstände einlagern, die sich in seinem Eigentum befinden oder ihm von Personen, deren Eigentum sie sind, zur Einlagerung im Lageraum überlassen worden sind.

Folgende Gegenstände dürfen nicht eingelagert werden:

- Lebensmittel oder sonstige verderbliche Waren
- Suchtmittel
- Feuergefährliche oder explosionsgefährliche Gegenstände
- Waffen
- Giftige, ätzende, radioaktive oder übel riechende Stoffe sowie Chemikalien
- Abfallstoffe und Sondermüll jeglicher Art
- Wertgegenstände wie Bargeld, Sparbücher, Wertpapiere, Schmuck, Uhren
- Kunstgegenstände, echte Teppiche und Pelzwaren
- Tiere aller Art oder Pflanzen, Lebewesen
- zulassungspflichtige KFZ
- unrechtmäßig erworbene Gegenstände.

Im Lagerhaus und auf dem gesamten Grundstück ist das Abstellen und Entsorgen von jeglichem Müll strikt untersagt. Bei einer Ablagerung von Müll werden die Kosten für die Müllbeseitigung dem Mieter in Rechnung gestellt.

Im Gebäude der Lageraum365 GmbH gilt ein absolutes Rauchverbot.

4. Untervermietung / Übertragung von Rechten

Der Mieter ist nicht berechtigt, den angemieteten Lageraum ganz oder teilweise unterzuvermieten.

Der Mieter ist nicht berechtigt, Rechte aus dem Mietvertrag ohne Zustimmung durch den Vermieter an Dritte zu übertragen oder zu verpfänden.

5. Mietzins, Kautions

Die erste Mietzahlung ist bei Abschluss des Mietvertrages, spätestens aber bei Einzug in den Lageraum, in bar oder per EC-Karte zu leisten. Weitere Mietzahlungen sind pro Abrechnungszeitraum von 4 Wochen im Voraus zu leisten. Dazu ermächtigt der Mieter den Vermieter alle weiteren zu entrichtenden Mietzahlungen zu Lasten des Mieterkontos einzuziehen. Die vereinbarte Miete deckt alle Betriebs- und Nebenkosten ab.

Wenn das Mieterkonto nicht die erforderliche Deckung aufweist, hat das kontoführende Bankinstitut keine Verpflichtung zur Einlösung. Mietzahlungen sind spätestens am dritten Werktag eines Abrechnungszeitraumes fällig. Ist der Mieter mit mehr als 3 Tagen in Zahlungsverzug, ist der Vermieter berechtigt, den Zugang zum Lageraum des Mieters zu sperren. Nach vollständiger Bezahlung der ausstehenden Miete wird der Zugang zum Lageraum wieder hergestellt.

Bei Abschluss des Mietvertrages ist vom Mieter eine Kautions in bar oder per EC-Karte zu zahlen. Die Kautions wird nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes per Banküberweisung zurück gezahlt, soweit keine Forderungen mehr gegen den Mieter bestehen.

Wird die Abbuchung/Lastschrift aus Gründen, die der Mieter oder dessen Bank zu vertreten hat (bspw. mangelnde Deckung des Kontos) nicht durchgeführt, so trägt der Mieter die hierdurch entstehenden Kosten und Gebühren. Es wird ferner eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 5,00 netto zzgl. gültiger Mehrwertsteuer erhoben.

Rabattaktionen, Angebote und Preisreduzierungen, die der Mieter in Anspruch nimmt, gelten, soweit keine andere Dauer durch den Vertrag oder die Rabattaktion selbst vereinbart/festgeschrieben ist, für die Dauer von 12 Monaten ab Vertragsschluss.

6. Zugang zum Gebäude und Lageraum durch den Mieter

Der Mieter hat während der Öffnungszeiten Zutritt zum Lageraum. Der Mieter hat einen Zugang nur zu dem Bereich, in dem sich sein Lageraum befindet. Seinen Lageraum hat der Mieter stets während seiner Abwesenheit mit einem Schloss verschlossen zu halten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, einen unverschlossenen Lageraum zu verschließen.

Das Gebäude mit dem Lageraum wird aus Gründen der Sicherheit videoüberwacht. Der Mieter erteilt seine Zustimmung, dass zu diesem Zweck Videoaufnahmen von ihm erstellt und vorübergehend gespeichert werden können. Außerdem stimmt der Mieter zu, dass seine aus Sicherheitsgründen mittels des Zugangskontrollsystems erfassten Daten vorübergehend gespeichert werden können.

7. Zugang zum Lageraum durch den Vermieter

Der Vermieter oder von ihm autorisierte Personen dürfen den Lageraum nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu Zwecken der Reparatur und Wartung

betreten. Bei Gefahr im Verzug oder auf Aufforderung von Polizei oder Feuerwehr darf der Vermieter das Abteil ohne vorherige Ankündigung öffnen und betreten.

Sofern der Vermieter bauliche Maßnahmen am Gebäude durchführen muss, die z.B. der Wartung, Reparatur oder Modernisierung dienen, ist der Mieter mindestens zwei Wochen im Voraus zu informieren, sofern sein Lageraum von den geplanten Maßnahmen betroffen ist. Der Mieter ist verpflichtet mitzuwirken, wenn z.B. eine zeitweilige Umlagerung der eingelagerten Gegenstände in einen anderen Lageraum erforderlich ist. Falls der Mieter dieser Mitwirkungspflicht nicht entspricht, ist der Vermieter berechtigt, den Lageraum zu öffnen und die eingelagerten Gegenstände in einen anderen Lageraum zu verbringen. Der Vermieter ist verpflichtet, einen von ihm geöffneten Lageraum wieder sicher zu verschließen und dem Mieter den Zugang zu ermöglichen.

8. Mängel der Mietsache / Haftung

Etwaige Schäden, gleich welcher Art, sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines Mangels der Mietsache (anfänglicher Mangel oder vom Vermieter zu vertretender Mangel) bzw. wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, es sei denn, der Mangel ist vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden. Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung bleibt davon unberührt. Störungen des Gebrauchs der Mietsache durch andere Mieter oder sonstige Dritte begründen keinen Mangel der Mietsache.

Die Überwachung, Unterhaltung, Pflege etc. der eingelagerten Gegenstände sowie das ordnungsgemäße Verschließen des Lagerraums ist Sache des Mieters. Der Vermieter übernimmt für Schäden an der Mietsache und für sonstige Schäden, die nicht die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit betreffen und die aus seinem Verantwortungsbereich herrühren, eine Haftung nur für den Fall, dass die Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig von ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen verursacht worden sind.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch ihn oder durch auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommende Personen verursacht werden. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei.

Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner.

Die verschuldensunabhängige Garantienhaftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.

9. Versicherung

Die eingelagerten Gegenstände sind bis zu einer Maximalsumme von € 1.000,00 (in Worten: eintausend EURO) versichert, soweit es sich nicht um Gegenstände handelt, deren Lagerung gem. Ziffer 3. dieser AGB ausgeschlossen ist. Die Versicherung erfolgt gegen die üblichen Gefahren, wie Feuer, Leitungswasser, Sturm, Wasser und Hagel sowie gegen Einbruchdiebstahl (sichtbare Einbruchspuren sind Voraussetzung) und Elementargefahren.

Soweit der Mieter über den Betrag von € 1.000,00 hinausgehende Gegenstände bzw. die Gesamtsumme der eingelagerten Gegenstände diesen Betrag übersteigt, kann der Mieter selbst und auf eigene Kosten eine zusätzliche Versicherung abschließen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für eine Unterversicherung.

10. Vermieterpfandrecht

Der Vermieter hat das Recht, wegen sämtlicher Forderungen aus dem Mietverhältnis, mit welchen sich der Mieter im Verzug befindet, sein Vermieterpfandrecht an den vom Mieter eingelagerten Gegenständen geltend zu machen. Das gilt auch bei nur vorübergehender Einlagerung. Dieses Recht steht dem Vermieter bereits während des Mietverhältnisses zu, soweit es zur Abdeckung der Forderungen des Vermieters erforderlich ist. Macht der Vermieter von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter Auskunft über die eingelagerten, in seinem Eigentum stehenden Lagergegenstände zu erteilen und auf Aufforderung des Vermieters, diesem die eingelagerten Gegenstände zum Zwecke des Verkaufs zu übergeben. Macht der Vermieter von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch und beginnt der Mieter die eingelagerten Gegenstände zu entfernen, ist der Vermieter berechtigt, der Entfernung zu widersprechen und durch geeignete Maßnahmen die dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Gegenstände in Besitz zu nehmen. Der Vermieter ist berechtigt, nach Verkaufsandrohung mit Fristsetzung die eingelagerten Gegenstände auf dem Wege des Verkaufs oder der öffentlichen Versteigerung zum Ausgleich seiner Forderungen zu verwerten.

11. Beendigung / Kündigung des Mietverhältnisses

Der Mieter und der Vermieter haben das Recht zur fristgerechten Kündigung des Mietverhältnisses mit einer Frist von 14 Tagen. Kündigungen müssen in schriftlicher Form erfolgen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Lageraum zu räumen und besenrein zurück zu geben. Eventuelle Schäden am Lageraum sind vom Mieter nach Absprache mit dem Vermieter auf eigene Kosten zu beseitigen.

Eine fristlose Kündigung durch den Vermieter ist möglich, wenn der Mieter mit der Zahlung von zwei Monatsmieten in Verzug gerät oder den Lageraum vertragswidrig nutzt.

Setzt der Mieter den Gebrauch des Lagerraums nach Ablauf der Mietzeit fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. §545 BGB findet keine Anwendung.

Für den Fall, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den Lageraum nicht oder nicht vollständig räumt, kann der Vermieter dem Mieter eine Frist von zwei Wochen zur vollständigen Räumung des Lagerraums setzen. Für den Fall, dass keine Räumung erfolgt, kann die Verwertung der eingelagerten Gegenstände durch den Vermieter oder die Entsorgung auf Kosten des Mieters erfolgen.

12. Unwirksamkeit einer Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Geltung der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung soll diejenige wirksame Bestimmung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommt. Dieselben Bestimmungen gelten auch im Falle, dass sich eine Lücke im Vertrag ergibt.

13. Schriftform

Es gelten nur die in diesem Vertrag schriftlich festgehaltenen Bedingungen. Sonstige Zusatzvereinbarungen oder mündliche Nebenabreden existieren nicht.

14. Gerichtsstand

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist das zuständige Gericht Köln.

15. Sicherungsübereignung

§ Definitionen

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

§ Sicherungsübereignung

(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 Absatz 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 deshalb nach § 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.

(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. 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.

(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.