

## AGB der LAGERBOX Holding GmbH

### § 1 Nutzungszweck und Vereinbarungen zur Nutzung des Mietobjekts

1. Das Mietobjekt darf ausschließlich zur Einlagerung von Gegenständen unter Berücksichtigung nachfolgender Regelungen genutzt werden. Eine Nutzung zu Wohn- oder jeglichen Arbeitszwecken durch den Mieter ist nicht gestattet.

a. Der Mieter verpflichtet sich, den Lagerraum nur so zu nutzen, dass hieraus keine Gefahren und/ oder Schäden für Rechtsgüter des Vermieters oder Dritter sowie keine Umweltschäden entstehen.

b. Die Deckenhöchstlast beträgt 350 kg/qm. Höhere Lasten sind nur nach Rücksprache mit den zuständigen Mitarbeitern der Fa. Lagerbox an dem jeweiligen Lager-Standort und deren Zustimmung zulässig.

c. Das Mietobjekt ist nicht zum Aufenthalt von Menschen und/ oder zur Aufbewahrung von Tieren oder sonstigen Lebewesen jeglicher Art zu nutzen.

d. Aufgrund von Brandgefahr und Umweltschutz ist es strengstens untersagt:

i. In dem Mietobjekt zu rauchen oder offenes Licht oder Feuer zu benutzen,

ii. Kraftstoff, Öl und sonstige brennbare oder entzündliche Stoffe, Flüssigkeiten oder Gase einzulagern sowie um- und aufzufüllen,

iii. feuer- und explosionsgefährliche, radioaktive, zur Selbstzündung geeignete, giftige, ätzende oder übelriechende Gegenstände (z. B. Waffen, Sprengstoff, Munition, biologische Kampfstoffe, Feuerwerkskörper, Asbest, Giftmüll) einzulagern,

iv. leere Kraftstoff- und Ölbehälter einzulagern,

v. Gegenstände, die wegen Undichtigkeit Brennstoff und Öl verlieren, abzustellen oder einzulagern,

vi. jegliche Batterien, welche als Gefahrgut gelten, einzulagern und

vii. sonstige Gegenstände, von denen Brandgefahren ausgehen oder von denen Umweltgefährdungen ausgehen, einzulagern.

e. Die Einlagerung von Waffen, Suchtstoffen, Abfallstoffen oder Sondermüll gleich welcher Art ist verboten. Ferner dürfen verderbliche Gegenstände, insbesondere Nahrungsmittel sowie solche, die für Ungezieferbefall/ Befall von Schädlingen geeignet sind oder Ungeziefer-/ Schädlingbefall verursachen können, nicht gelagert werden. Gleiches gilt für Stoffe, die Rauch oder Geruch absondern.

f. Alle technischen und behördlichen Vorschriften, insbesondere der Feuerwehr und der Bauaufsichtsbehörde sind zu befolgen. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, alle anwendbaren umweltbezogenen Gesetze, Vorschriften, behördliche Anordnungen sowie den Standort betreffenden Genehmigungen einzuhalten und zu befolgen.

g. Die Lüftungsanlagen der Mieteinheit bzw. der Gesamtanlage dürfen nicht verschlossen oder zugestellt werden.

h. Der Mieter ist verpflichtet, bei Vorhandensein einer Sprinkleranlage, die Wirksamkeit dieser nicht durch seine eingelagerten Gegenstände einzuschränken. Der Abstand zwischen eingelagerten Gegenständen und jedem Sprinklerkopf muss mindestens 0,5m betragen.

i. Um den Brand- und Umweltschutz stets zu gewährleisten, behält sich der Vermieter das Recht bei Verdachtsfällen vor, Stichproben in Form von Sichtung des Inhalts sowie der Stapelhöhe vorzunehmen. Der Mieter verpflichtet sich, das Betreten des Mietobjektes zu diesem Zwecke zu dulden und wird hierzu jederzeit Zutritt zum Mietobjekt gewähren.

j. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, alle anwendbaren umweltbezogenen Gesetze, Vorschriften, behördliche Anordnungen sowie den Standort betreffenden Genehmigungen einzuhalten und zu befolgen.

k. Dem Mieter ist bekannt, dass das Mietobjekt nicht klimatisiert wird; das Mietobjekt wird nur frostsicher beheizt. Gegebenenfalls hat der Mieter vor bzw. bei Einlagerung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

l. Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Vermieters innerhalb des Mietobjektes Leitungen zu verlegen, Regale etc. an den Wänden/ der Decke der Box zu befestigen oder Wände/ Decken anzubohren.

2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietobjekt zu öffnen, wenn begründeter Verdacht besteht, dass gegen die vorstehenden Vereinbarungen verstoßen wird, sofern eine vorherige Kontaktaufnahme zum Mieter gescheitert ist und dem Mieter selbst oder den anderen Mietern/ dem Vermieter ein nicht unerheblicher Schaden droht.

3. Die Ausübung insbesondere eines Gewerbes oder gewerbeähnlichen, handwerklichen oder freiberuflichen Betriebes oder die Erbringung von Dienstleistungen im Mietobjekt ist dem Mieter untersagt. Gleiches gilt für jegliche illegalen, strafbaren oder sittenwidrigen Aktivitäten. Der Mieter darf nicht unter der Anschrift des Mietobjektes bzw. der Gesamtanlage (vgl. Teil I Ziffer 1 der Vertragsbestimmungen) weder seinen Wohnsitz noch den Geschäftssitz einer Firma/ eines Unternehmens nehmen oder anmelden.

4. Beim Einsatz von Transporthilfen sind die Gebrauchsanweisungen einzuhalten. Diese ergeben sich aus dem Aushang bzw. sind bei den Mitarbeitern des Vermieters zu erfragen. Die Deckenhöchstlasten des jeweiligen Standortes sind zu beachten und einzuhalten.

5. Es dürfen in der Lagereinheit keine elektrischen Geräte angeschlossen werden, ohne vorherige schriftliche Erlaubnis des Vermieters. Vorhandene elektrische Leitungen dürfen nicht angezapft oder verändert werden. Elektrische Geräte dürfen während der Abwesenheit des Mieters nicht betrieben werden.

6. Der Mieter steht dafür ein, dass diejenigen, die mit seinem Willen Zutritt zum Mietobjekt haben, ebenfalls die voraufgeführten Bestimmungen einhalten.

## § 2 Auflösende Bedingung/ Übergabe des Mietobjekts/ Zugang zum Mietobjekt

1. Der Mietvertrag ist unter der auflösenden Bedingung geschlossen, dass der Mieter in den ersten 3 Tagen nach Beginn des Mietverhältnisses den fälligen Mietzins nicht bezahlt hat. Entscheidend ist der tatsächliche Zahlungseingang auf dem Konto des Vermieters oder durch

die persönliche Zahlung beim Vermieter. Mit Eintritt dieser auflösenden Bedingung darf der Vermieter über das Mietobjekt anderweitig verfügen, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter wird in diesem Fall von der Entrichtung der Miete frei.

2. Der Mieter hat sich nach Inaugenscheinnahme der örtlichen Verhältnisse davon überzeugt, dass das Mietobjekt für die Einlagerung seines Lagergutes vollumfänglich geeignet ist und Mängel oder Verunreinigungen nicht vorhanden sind. Mängel oder sonstige Schäden, auch solche, die während der Mietzeit entstehen, hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

3. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietobjektes entsteht erst nach vollständiger Bezahlung des ersten Mietzinses und der im Mietvertrag vereinbarten Kautions.

4. Das Mietobjekt ist montags bis freitags mindestens in der Zeit von 9:00 bis 18:00 Uhr und samstags von 9:00 bis 16:00 Uhr zugänglich, mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage am Ort der Mietsache und des 24. Dezember und 31. Dezember eines jeden Jahres ganztägig.

### § 3 Zahlung der Miete/ Erhöhung der Miete/ Verzugsfolgen

1. Hinsichtlich der Höhe der Miete gilt zunächst das in Teil I Ziffer 4. des Mietvertrages geregelte. Ergänzend gilt:

2. Die erste Zahlung des Mieters ist bei Mietbeginn fällig und umfasst sowohl die erste Monatsmiete als auch die zu leistende Kautions gemäß Teil I Ziffer 5 des Mietvertrages in Verbindung mit nachstehendem § 4. Etwaige weitere nachfolgende Mieten sind jeweils im Voraus der jeweiligen weiteren Mietmonate zur Zahlung fällig.

3. Endet ein Mietverhältnis während eines laufenden Mietmonats, erstattet der Vermieter die zu viel gezahlte Miete innerhalb von 10 Banktagen.

4. Der Vermieter ist berechtigt, die gemäß Teil I Ziffer 4 vereinbarte Miete nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit gemäß Teil I. Ziff. 3.2 nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung von Treu und Glauben neu festzusetzen, frühestens aber nach Ablauf von vier Monaten nach Vertragsschluss. Die Neufestsetzung hat gegenüber dem Mieter in Textform zu erfolgen und gilt ab dem auf den Zugang der Erklärung des Vermieters folgenden Kalendermonats bzw. bei wochenweiser Vermietung ab der auf den Zugang der Erklärung des Vermieters folgenden Woche. Der Mieter ist im Falle einer Mieterhöhung gemäß vorstehenden Sätzen bei Mietverhältnissen gemäß Teil I. Ziff. 3.2 berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich mit einer Frist von 14 Tagen zum Monatsende zu kündigen. Kündigt der Mieter das Vertragsverhältnis gilt die Mieterhöhung als nicht eingetreten. Bei einem Mietverhältnis, welches für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen ist, verpflichten sich die Parteien, diese Mieterhöhung auf Verlangen eines Vertragspartners als Mietvertragsnachtrag zu vereinbaren und fest mit dem Mietvertrag zu verbinden.

5. Die Zahlungen des Mieters erfolgen mittels SEPA-Lastschriftzug. Ausgenommen hiervon sind die erste Mietzahlung und die Zahlung der Mietsicherheit, für die der Mieter rechtzeitig Sorge zu tragen hat. Der Mieter erteilt die entsprechende Einzugsermächtigung im Zusammenhang mit der Unterzeichnung des Mietvertrages (Anlage 4 des Mietvertrages). Der Mieter ist berechtigt, die SEPA-Lastschriftermächtigung nicht zu erteilen bzw. eine erteilte Ermächtigung zu widerrufen. Er hat in diesem Falle für rechtzeitige Zahlungen Sorge zu tragen.

6. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 BGB jährlich sowie Mahnkosten pro Mahnung in Höhe von mindestens EUR 2,50 zu erheben, es sei denn, der Mieter hat die

Verspätung der Zahlung nicht zu vertreten. Der Zinssatz erhöht sich auf 9%-Punkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 BGB, wenn der Mieter kein Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist. Der Vermieter behält sich vor, gegebenenfalls einen weiteren Schaden geltend zu machen. Im Falle von Rücklastschriften ist der Vermieter berechtigt den administrativen Aufwand sowie Kosten mit max. EUR 15,00 dem Mieter in Rechnung zu stellen.

## § 4 Mietsicherheit

1. Der Mieter sichert die Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag unwiderruflich durch Zahlung einer Kautions in der sich aus Teil I Ziffer 4 ergebenden Höhe.

2. Die Kautions ist bei Vertragsabschluss fällig und - im Regelfall zusammen mit der ersten Miete (vgl. § 3 Ziffer 2) - an den Vermieter zu zahlen.

3. Der Vermieter ist nicht verpflichtet die Kautions zinsbringend anzulegen.

4. Die Kautions deckt alle vertraglichen Verpflichtungen einschließlich Schadensersatzansprüche wegen Verletzung mietvertraglicher Pflichten durch den Mieter sowie gesetzliche Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes ab.

5. Die Rückzahlung des Kautionsbetrages erfolgen innerhalb von 10 Banktagen nach Beendigung des Mietverhältnisses und vertragsgemäßer Rückgabe der Mietsache durch den Mieter auf das vom Mieter im Mietvertrag genannte Konto oder, soweit der Mieter ein anderes Konto bis zur Beendigung des Mietvertrages mitteilt, auf das vom Mieter mitgeteilte Konto. Gibt der Mieter die Mietsache nicht in vertragsgemäßem Zustand zurück, ist der Vermieter berechtigt, den Kautionsbetrag um denjenigen Betrag, der notwendig ist, um das Mietobjekt in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen (z. B. Reinigungskosten oder Kosten zur Beseitigung von Schäden an der Mietsache oder Kosten für die Verbringung und/ oder zur Beseitigung/ Vernichtung von vom Mieter zurück gelassener Gegenstände) zu reduzieren. Ebenfalls ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter nicht gezahlte fällige Mieten, Mahnkosten, Verzugszinsen vom Kautionsbetrag abzuziehen.

6. Sollte der Vermieter während der Vertragslaufzeit seine Ansprüche durch Inanspruchnahme der Sicherheit befriedigen, ist der Mieter verpflichtet, eine neue Kautions zu stellen bzw. den reduzierten Kautionsbetrag bis zu der in Teil I Ziffer 5 benannten Höhe wieder aufzufüllen.

## § 5 Untervermietung / Firmenwechsel

1. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung oder sonstige Form einer vom Mieter begehrten Gebrauchsüberlassung des ganzen oder eines Teiles des Mietobjektes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters möglich.

2. Bei juristischen Personen oder Handelsgesellschaften gilt ein Wechsel eines persönlich haftenden Gesellschafters oder eine Änderung der Rechtsform als Überlassung an Dritte, die der Zustimmung des Vermieters bedarf. Gleiches gilt für sonstige inhabergeführte Unternehmen bei einem Wechsel des Inhabers oder Aufnahme weiterer Inhaber. Die Zustimmung darf nicht ohne sachlichen Grund versagt werden.

## § 6 Ausbesserungen / Bauliche Änderungen / Instandhaltung / Umzug

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen jederzeit auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Die Durchführung der Arbeiten darf der Mieter nicht

behindern oder verzögern. Er hat die Arbeiten zu dulden und wird, soweit notwendig, dem Vermieter oder den von ihm beauftragten Personen jederzeit Zutritt zum Mietobjekt gewähren. Ein Mietminderungsrecht wird ausgeschlossen. Der Vermieter wird den Mieter rechtzeitig vorher informieren, es sei denn, es handelt sich um Arbeiten zur Abwendung von drohenden Gefahren.

2. Der Mieter darf bauliche Änderungen im Mietobjekt nicht vornehmen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von Mängeln im Mietobjekt zu informieren. Gleiches gilt, wenn der Mieter einen Schaden in der Gesamtanlage verursacht hat. In diesen Fällen muss der Mieter die Mitarbeiter des Vermieters oder den Sicherheitsdienst umgehend informieren.

4. Der Mieter erteilt schon jetzt seine Zustimmung zu einem Wechsel des Mietobjektes innerhalb der Gesamtanlage, wenn dies erforderlich ist, um die Funktionalität und Auslastung der Anlage zu erhalten und/ oder zu erhöhen, dieses zu Durchführung notwendiger Reparaturen oder Umbauten erforderlich ist, behördliche Anweisungen einen Wechsel notwendig machen oder Gefahr im Verzug ist. Dazu hat der Vermieter den Mieter aufzufordern, innerhalb von 14 Tagen das Mietobjekt zu räumen und die eingelagerten Gegenstände in das neue Mietobjekt zu verbringen. Das neue Mietobjekt hat nach Art, Umfang und Miete vergleichbar zu sein. Die Kosten eines Umzugs innerhalb der Anlage hat in diesem Fall der Vermieter zu tragen. Der Mieter ist verpflichtet, den erforderlichen Umzug zu ermöglichen und soweit erforderlich daran mitzuwirken. Vorstehende Umzugsverpflichtung gilt entsprechend, wenn der Vermieter ein anders Gebäude innerhalb der Stadt anmietet und dieser neue Standort für den Mieter zumutbar ist. Kommt der Mieter der Aufforderung des Vermieters nicht fristgerecht nach oder ist ein früherer Wechsel des Mietobjektes vor Ablauf der 14 Tage Frist zwingend notwendig, ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt zu öffnen und die eingelagerten Gegenstände in das neue Mietobjekt zu verbringen. Die Verbringung erfolgt im Fall der nicht fristgerechten Öffnung durch den Mieter auf dessen Risiko und Kosten.

5. Der Vermieter ist berechtigt, alle erforderlichen Maßnahmen zur Prüfung und ggf. Reparaturen an der Sprinkleranlage durchzuführen.

## § 7 Absperreinrichtungen und Zugangsberechtigung

1. Das Mietobjekt wird unverschlossen vermietet. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, während der Mietzeit das Mietobjekt mit einem eigenen Schloss an der dafür vorhandenen Riegeleinrichtung zu sichern. Dies hat mit einem Vorhängeschloss mit einer maximalen Bügelstärke von 7,5mm (vergleichbar unseres CB 50 Schlosses) zu erfolgen. Der Mieter ist allein für den ordnungsgemäßen Verschluss des Mietobjektes und Aufbewahrung der Schlüssel verantwortlich. Das Anbringen eines zweiten Schlosses bzw. die Nutzung beider Verriegelungsmöglichkeiten ist nicht gestattet.

2. Der Mieter erklärt sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass der Vermieter berechtigt ist, unter entsprechendem Hinweis (mündlich, per Fax, per E-Mail, SMS oder schriftlich/ postalisch) an den Mieter, an der Riegeleinrichtung seinerseits ein Schloss anzubringen, wenn er mit dem Mieter aufgrund besonderer Umstände (z.B. Schaden in der Nachbarbox, Zahlungsrückstand des Mieters, etc.) in Kontakt treten will. Der Vermieter verpflichtet sich im Falle des Zahlungsrückstandes das Schloss nach Zahlung des Rückstands sofort zu entfernen. Bei der Verwendung von elektronischen Zugangssperren gilt vorstehendes entsprechend.

3. Ist oder wird die Gesamteinrichtung mit codegesicherten Türen/ elektronischen Zugangssperren oder ähnlichen Einrichtungen versehen, erhält der Mieter eine/n zum Öffnen erforderliche/n Transponder-Chip/ Schlüssel/ Code-Karte/n. Ist die Anlage mit Transponder-Chip oder Code-Karten versehen, vereinbaren die Parteien die Gültigkeit der Benutzerhinweise für Transponder-Chips /Code-Karten, wie folgt:

a. Die Chips/ Codekarten haben nur Gültigkeit während der vereinbarten Zeit und nur für das/ die angemietete/n Mietobjekt/e.

b. Codekarten sind nie in der Nähe magnetischer Felder (Autoradio, Lautsprecher, Handys) aufzubewahren oder irgendwelchem Wärmeeinfluss (Sonnenstrahlen) auszusetzen. Sie dürfen darüber hinaus nicht geknickt oder gebogen werden. Bei Verlust oder Beschädigung einer/s Transponder-Chips/Codekarte ist eine Gebühr von EUR 7,50 zu bezahlen. Der Verlust ist unverzüglich dem Vermieter zu melden.

4. Der Vermieter behält sich vor, die Benutzung der gesamten Anlage insbesondere aus Sicherheitsgründen anders zu organisieren (Einbau von Sicherungstüren, Differenzierung nach Zugangszeiten etc.). Der Mieter erklärt bereits jetzt sein Einverständnis damit, dass er mit einer Umorganisation der Zugangsmöglichkeiten einverstanden ist und dass ihm für einen solchen Fall ein anderes Mietobjekt gemäß § 6 Ziffer 4 zugewiesen werden kann.

5. Soweit der Mieter Dritten die zum Betreten des Mietobjekts erforderlichen Schlüssel, Codekarten etc. überlässt, geschieht dies auf Risiko des Mieters. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, jedoch berechtigt, die Zugangsberechtigung des Dritten zu prüfen.

6. Sollte durch unsachgemäße Handhabung der Alarm des Hauses und/ oder des Lagerraumes außerhalb der Bürozeiten aktiviert werden, wird seitens des Vermieters eine Pauschalgebühr von EUR 100,00 erhoben.

7. Bei Gefahr in Verzug für das Mietobjekt, Mietobjekte anderer Mieter oder die Gesamtanlage ist es dem Vermieter gestattet sofort und ohne vorherige Ankündigung gegenüber dem Mieter das Mietobjekt des Mieters zu öffnen und zu betreten, um die Gefahr durch geeignete Maßnahmen abzuwenden. Das kann bedeuten, dass der Vermieter z.B. bei einem (drohenden) Wasserschaden, berechtigt ist, die eingelagerten Gegenstände auszuräumen und anderweitig sicher unterzubringen. Eine entsprechende Handlungspflicht des Vermieters besteht in solchen Fällen jedoch nicht.

## § 8 Haftung

1. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen. Ebenso haftet der Vermieter nicht für Schäden gleich welcher Art und gleich aus welchem Grunde am Lagergut sowie für Sachschäden, auch wenn sie durch Dritte verursacht werden. Vorstehende Haftungsausschlüsse gelten nicht, soweit zwingend gehaftet wird, in den Fällen des Vorsatzes, der groben Fahrlässigkeit oder wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Der Schadensersatzanspruch für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist jedoch auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt oder wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sonst zwingend gehaftet wird. Hiervon unberührt bleiben Erfüllungsansprüche des Mieters sowie sein gesetzliches Recht zur fristlosen Kündigung.

2. Der Vermieter haftet nicht für etwaige Zugangshindernisse zu der Lagerhalle, sofern sie auf einem von dem Vermieter nicht zu vertretenden Umstand beruhen (z.B. Straßenbauarbeiten,

Beschädigungen oder technische Mängel der Zufahrtstore oder Zugangstüren, insbesondere außerhalb der Öffnungszeiten gemäß § 2 Ziffer 4, durch Dritte und/ oder andere Mieter, etc.).

3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Beschädigungen des Mietobjektes und des Gebäudes sowie der zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, die zu seinem Betrieb gehörenden Personen, Besucher, Kunden, Lieferanten sowie von ihm beauftragte Handwerker und ähnliche Personen verursacht worden sind, soweit er dies zu vertreten hat. Der Mieter hat die Beweislast, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit Mietobjekt, Anlagen und Einrichtungen seiner Obhut unterliegen. Leistet der Mieter dem Vermieter Schadensersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

4. Der Mieter haftet dafür, dass die eingelagerten Gegenstände zur Einlagerung unter Berücksichtigung insbesondere des § 1 geeignet sind.

5. Sollten sich bei einer nachträglichen Vermessung der Lagereinheit eine Differenz zu vereinbarten Fläche ergeben, so sind Flächenabweichungen von bis zu 10 % unbeachtlich, bei einer größeren Abweichung wird die Miete anhand der tatsächlichen Fläche neu berechnet. Die Flächenberechnung erfolgt aufgrund der Innenmaße der abgegrenzten Fläche/n.

## § 9 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Der Mieter kann gegen die Mietzahlungsansprüche des Vermieters weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

2. Rückforderungsansprüche des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung bleiben im Übrigen unberührt.

3. Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist, soweit gemäß Ziffer 1 möglich, nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

## § 10 Vermieterpfandrecht

1. Der Mieter bestätigt, dass er rechtmäßiger Eigentümer und/ oder rechtmäßiger Besitzer der eingelagerten Gegenstände ist.

2. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich zu unterrichten, wenn die eingebrachten Sachen von Dritten gepfändet werden. Soweit der Vermieter das Vermieterpfandrecht ausübt, ist er berechtigt, eine Aufstellung der im Mietobjekt eingelagerten Gegenstände zu fertigen.

## § 11 Sicherungsübereignung

1. Der Mieter überträgt dem Vermieter sein Eigentum oder etwaige Anwartschaftsrechte an allen Gegenständen, die der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses in dem Mietobjekt 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

Mietperioden in Verzug kommt. Die Übergabe des Sicherungsguts an den Vermieter wird dadurch ersetzt, dass der Vermieter das Sicherungsgut für den Mieter 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 dem Mietobjekt 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 dem Mietobjekt entfernt wird.

4. Der Vermieter ist nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung im Sinne von Ziffer 1 nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zur Verwertung des Sicherungsgutes berechtigt, soweit der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Höhe von zwei Mietperioden in Verzug ist und der Vermieter deshalb nach § 13 dieses Mietvertrages zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist 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, das Mietobjekt auf Kosten des Mieters zu räumen und das Sicherungsgut in Besitz zu nehmen. Die Öffnung hat in diesem Fall in Gegenwart von zwei Mitarbeitern des Vermieters zu erfolgen, die die vorgefundenen Gegenstände nach Öffnung des Mietobjekts 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 Vertrag besicherten Ansprüche notwendig ist. Ein aus der Verwertung erwachsender Übererlös ist an den Mieter auszukehren.

## § 12 Kündigung

1. Jede Kündigung hat schriftlich oder durch telekommunikative Übermittlung (Telefax, E-Mail, Telegramm oder – soweit vorhanden - innerhalb eines bestehenden Kundenportals) zu erfolgen. Aus allen Kündigungserklärungen, insbes. einer E-Mail müssen sich klar der Absender, der Standort und die Nummer der zu kündigenden Lagereinheit ergeben. Eine Signatur ist bei einer Kündigung per Email nicht notwendig.

2. Für die fristgerechte Kündigung kommt es nicht auf die Absendung der Erklärung, sondern auf den nachweisbaren Zugang bzw. Bestätigung der E-Mail bei dem anderen Vertragspartner an.

## § 13 Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung, außer aus den im Gesetz geregelten Gründen, auch dann kündigen,



1. wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, insbesondere ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters die Mietsache zu anderen Zwecken als unter § 1 genannten Nutzung oder unbefugt untervermieten;
2. wenn gegen den Mieter als Schuldner die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung über sein Vermögen beantragt wird;
3. wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen (z.B. gemäß § 1) nicht nachkommt;
4. wenn der allgemein gültigen Hausordnung (Teil III) nicht entsprochen wird oder ein anderer unzumutbarer Zustand eintritt, wie z.B. Belästigung anderer Mieter, welcher trotz schriftlicher Abmahnung weiter fortbesteht.

## § 14 Vertragsbeendigung

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt leer, d.h. geräumt und gereinigt, sowie unverschlossen zurückzugeben. Codekarten, Schlüssel etc. sind, soweit übergeben, vollständig zurückzugeben. Etwaige Schäden etc. sind fachgerecht zu beseitigen.
2. Wird nach Kündigung des Vertrages bzw. nach Beendigung der Festmietzeit das Mietobjekt von dem Mieter nicht fristgerecht und/ oder nicht ordnungsgemäß zurückgegeben, haftet der Mieter für den Fall, dass der Vermieter dieses Mietobjekt bereits weitervermietet hat und der Nachmieter kein Ersatzobjekt akzeptieren will/ ein Ersatzmietobjekt nicht vorhanden ist. Darüber hinaus ist der Mieter zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe mindestens der bisherigen Miete verpflichtet. Der Mieter stellt den Vermieter wegen möglicher Ansprüche des Nachmieters frei. Der Vermieter ist berechtigt, mit Gegenständen, die der Mieter nach Räumung (durch Rückgabe oder erkennbar offensichtliches Verlassen) im Mietobjekt stehen gelassen hat, wie folgt zu verfahren:
  - a. Handelt es sich um offensichtlich wertlose Gegenstände (Sperrmüll etc.), gemäß Einschätzung des Vermieters, kann er diese sofort auf Kosten des Mieters entsorgen.
  - b. Handelt es sich gemäß Einschätzung des Vermieters nicht um offensichtlich wertvolle Gegenstände, ist der Vermieter berechtigt, diese auf Kosten des Mieters bei sich einzulagern und drei Monate nach schriftlicher Aufforderung zur Abholung an die letzte bekannte Adresse des Mieters zu verwerten. Diese Aufforderung zur Abholung ist einmal zu wiederholen.
  - c. Die Verwertung soll soweit möglich, durch freihändigen Verkauf erfolgen, sofern kein dem Vermieter bekanntes Recht eines Dritten an den Gegenständen besteht. Ein Verwahrungsverhältnis wird hierdurch nicht begründet, der Vermieter hat nur für die Sorgfalt einzustehen, welche er in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der dem Vermieter entstandenen Kosten beim zuständigen Amtsgericht zugunsten des Mieters zu hinterlegen. Der Vermieter kann, sofern die Voraussetzungen gegeben sind, den Gegenstand auch sofort bei Amtsgericht hinterlegen.
  - d. Alle übrigen Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einlagern. Er ist berechtigt, diese zu entsorgen, wenn der Mieter die Gegenstände nicht innerhalb von 6 Wochen nach schriftlicher Aufforderung, die einmal zu wiederholen ist, abholt. Die Kosten der Entsorgung trägt der Mieter.
3. Falls der Mietvertrag mieterseitig beendet wurde, allerdings kein zeitiger Auszug erfolgt bzw. die Lagereinheit nicht leer übergeben wird, verlängert sich der Mietvertrag automatisch um einen weiteren Monat. Eventuelle Rabatte werden hierbei nicht länger berücksichtigt und es

gilt die monatliche Miete. Die Vertragsverlängerung kann mit 14-tägiger Frist zum Ende einer jeder Mietperiode gekündigt werden.

## § 15 Personenmehrheiten

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Tatsachen, die für eine Person bei Personenmehrheit eine Verlängerung oder Verkürzung des Vertragsverhältnisses herbeiführen oder gegen ihn einen Schadenersatz- oder sonstigen Anspruch begründen würden, haben für die anderen Personen die gleiche Wirkung.
3. Sind mehrere Personen Mieter oder Vermieter, so bevollmächtigen sie sich hiermit gegenseitig, Willenserklärungen der anderen Vertragspartei mit Wirkung für den anderen/die anderen entgegenzunehmen oder von ihrer Seite abzugebende Erklärungen mit Wirkung für alle gegenüber der anderen Vertragspartei abzugeben. Für die Wirksamkeit einer Erklärung der Vermieterseite oder Mieterseite genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter oder einem der Vermieter abgegeben wird.
4. Alle Willenserklärungen im Zusammenhang mit der Laufzeit des Vertrages sind schriftlich abzugeben. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern den Empfang der Erklärung an.

## § 16 Übertragung der Vermieter-/Mieterrechte

1. Für den Fall, dass der Vermieter das Mietvertragsverhältnis während der Vertragslaufzeit auf einen Dritten als Vermieter übertragen will, erteilt der Mieter bereits jetzt dazu seine Zustimmung. Hierbei muss der Vermieter sicherstellen, dass bei Übertragung des Mietverhältnisses über die Mietsicherheit abgerechnet wird. Die Mietsicherheit - soweit nicht verbraucht - ist dem Vertragsnachfolger zu übergeben bzw. auf sonstige Weise mit ihm zu verrechnen. Sobald dies erfolgt ist, endet die Haftung des Vermieters in Bezug auf die Mietsicherheit. Etwaige Ansprüche des Mieters auf Entschädigung oder wegen Verwendungsersatz richten sich gegen den Erwerber.
2. Der Mieter kann Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters übertragen. Gleiches gilt für die Abtretung von Ansprüchen aus dem Vertrag.

## § 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist der Ort, an dem das Mietobjekt gelegen ist, es sei denn, die Regelungen in nachfolgender Ziffer 2 gelten.
2. Ist der Vertragspartner ein Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, wird als ausschließlicher Gerichtsstand unser Geschäftssitz in Frankfurt, für alle Ansprüche, die sich aus oder aufgrund dieses Vertrages ergeben, vereinbart. Gleiches gilt gegenüber Personen, die keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland haben oder Personen, die nach Abschluss des Vertrages ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort außerhalb von Deutschland verlegt haben oder deren Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

## § 18 Kommunikation

Für eine reibungslose Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter, werden auch vertragliche Informationen und Dokumente digital versendet bzw. kommuniziert. Vertragsrechtliche Dokumente können ausdrücklich auch digital ausgetauscht werden. Zu

diesem Zweck verpflichtet sich der Mieter Änderungen seiner Kontaktdaten (E-Mail-Adresse und/oder Mobilfunknummer) stets an den Vermieter zu übermitteln.

## § 19 Sondervereinbarungen

Sondervereinbarungen werden stets separat aufgeführt und liegen ggfs. als Anlage 6 dem Mietvertrag bei.

## § 20 Schlussbestimmungen

1. Für dieses Mietverhältnis gelten ausschließlich die Bedingungen dieses Vertrages. Etwaige allgemeine Geschäftsbedingungen des Mieters finden keine Anwendung, es sei denn, die Wirksamkeit dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen des Mieters ist ausdrücklich vereinbart.

2. Der Mieter ist verpflichtet, jede Änderung seiner Anschrift/seines Namens/seines Ansprechpartners unverzüglich mitzuteilen. Muss vom Vermieter eine Adressermittlung über die zuständige Einwohnermeldebehörde durchgeführt werden, hat der Mieter eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 25,00 an den Vermieter zu zahlen.

3. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll eine angemessene Regelung gelten bzw. werden die Parteien eine solche vereinbaren, die - soweit rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

4. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt ist.

<https://www.lagerbox.com>

Stand: 19.10.2018