

Gewerbe- Mietvertrag

Zwischen

**Selfstorage XXL Siegen
SSI Immobilienmanagement GmbH
Auf der Landeskronen 2
57234 Wilnsdorf
Steuernummer 342/5840/0974**

nachfolgend „Vermieter“ genannt

und

**Max Mustermann
Musterstr. 123
12345 Musterstadt
Tel.: 0271 123456
Mobil: 0171 1234567
Fax: 0271 123456-40
E-Mail: m.muster@web.de**

nachfolgend „Mieter“ genannt

§ 1 – Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet an den Mieter die Mieteinheit Nr. ____ Typ ____, Geisweider Str. 140b in 57078 Siegen, zur Nutzung als Lager.

§ 2 – Vertragszweck

Die Mieträume werden dem Mieter zur Nutzung als Lager vermietet. Die Beschaffenheit und Aufrechterhaltung etwaiger behördlichen Genehmigungen für die Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter obliegt ausschließlich dem Mieter auf eigenen Kosten. Etwaige behördliche Auflagen hat der Mieter zu erfüllen. Eine Beschränkung, Aufgabe oder Unmöglichkeit der Nutzung aus Gründen, die in der Person oder im Betrieb des Mieters liegen, berührt den Bestand und die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis nicht.

§ 3 – Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ mit einer Mindestmietdauer von 6 Monaten. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Monatsende.
2. Das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter mit Zahlungen in Höhe von mehr als einer Monatsmiete (Bruttomiete ohne Nebenkosten) um mehr als eine Woche in Rückstand kommt.

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 einer Monatsmiete (Grundmiete zzgl. MwSt. ohne Stromkosten) um mehr als eine Woche oder eines nichtunerheblichen 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 – Mietzins und Zahlungsweise

Dieser Vertrag gilt als Dauerrechnung i.S.d. § 14 UStG. Der vom Mieter zu zahlende monatliche Mietzins errechnet sich wie folgt:

Mietzins	Euro
Abschlag auf Stromkosten	5,00 Euro
+ MwSt. in gesetzlicher Höhe 19 %	Euro
Gesamtsumme	<u>Euro</u>

Der Leistungszeitraum ist der Kalendermonat und zur Zahlung des Mietzinses gewährt der Mieter dem Vermieter eine Abbuchungsgenehmigung von seinem Girokonto. Von diesem Konto bucht der Vermieter die fällige Miete spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats (Tag der Lastschrift) im Voraus ab. Andere Zahlungsarten werden nicht akzeptiert.

Der Mieter hat die mit dem Mietgegenstand zusammenhängenden Stromkosten selbst zu tragen: weitere Nebenkosten sind in der Miete enthalten.

Der Mieter erklärt sich einverstanden mit der Abrechnung der Stromkosten auf Basis von Zwischenzählern, die für interne Messungen – nicht aber zur Abrechnung mit dem Versorgungsunternehmen geeignet sind. Der Mieter zahlt auf diese Nebenkosten monatlich mit dem Mietbetrag den Abschlag. Dieser beträgt zunächst **5,00 Euro** (siehe oben).

Der Vermieter wird die Stromkosten jährlich oder für einen kürzeren Mietzeitraum abrechnen. Nach Vorliegen der Abrechnung sind etwaige Differenzbeträge innerhalb von 14 Tagen auszugleichen. Der Mieter kann eine Ermäßigung und der Vermieter eine Erhöhung des monatlichen Vorschusses verlangen, wenn aufgrund einer Abrechnung eine nicht nur vorübergehende Erhöhung bzw. Ermäßigung der Nebenkosten wahrscheinlich ist.

Für eine Beseitigung der Abfälle hat der Mieter selbst zu sorgen. Andernfalls werden die Kosten berechnet. Die Müllbehälter sind ausschließlich in den angemieteten Flächen unter zu bringen. Der Mieter verpflichtet sich, Abfälle über die Mülltonne regelmäßig und nicht stoßweise zu entsorgen. Das dauerhafte Lagern von Müll und Unrat ist strengstens untersagt.

Kaution: Der Mieter verpflichtet sich, spätestens 1 Woche vor Mietbeginn an den Vermieter als Sicherheit für dessen sämtliche Ansprüche aus diesem Mietvertrag eine Kaution in Höhe von 3 – Brutto Monatsmieten ohne Stromkostenabschlag zu leisten. Die Kaution ist in einer Summe zu begleichen.

Zu einer getrennten Anlage der Mietsicherheit ist der Vermieter nicht verpflichtet.

Die Mietsicherheit dient zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben können.

Die Mietsicherheit wird nicht verzinst.

Die Mietsicherheit wird nach Beendigung des Mietverhältnisses abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Übersendung der Betriebskostenabrechnung für die letzte Abrechnungsperiode.

Die Kautionshöhe von _____ **EURO** ist auf das folgende Konto zu überweisen:

Kreditinstitut: Sparkasse Siegen
Kontoinhaber: SSI Immobilienmanagement GmbH
IBAN: DE11 4605 0001 0001 2566 35
BIC: WELADED1SIE

§ 5 – Aufrechterhaltung und Zurückbehaltung

Gegenüber Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis kann der Mieter mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur dann geltend machen, wenn eine Gegenforderung des Mieters vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt ist und der Mieter seine Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsabsicht mindestens einen Monat vorher schriftlich angekündigt hat.

§ 6 – Zustand und Instandhaltung der Mieträume

Über den Zustand des Mietgegenstandes herrscht aufgrund der gemeinsamen Besichtigung vom Klarheit. Der Mieter erkennt den Zustand des Mietgegenstandes als vertragsgemäß an.

Der Mieter hat die Räume so zu behandeln und zu erhalten, wie er sie zu Mietbeginn vorgefunden hat. Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Räume so zu übergeben, wie er sie erhalten hat.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter etwa aufgrund des Zustandes der Mietsache oder anlässlich der Durchführung von Arbeiten des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen entstehen, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Die Mieträume werden grundsätzlich ohne Schloss übergeben. Jeder Mieter hat seinen eigenen Schloss einzubauen und nach Mietende wieder auszubauen.

§ 6.1 – Zustand und Instandhaltung der Umgebung der Mieträume, allg. Fahr- und Parkplätze

Der Vermieter geht davon aus, dass alle Mieter ein Interesse daran haben, das Umfeld der Hallen und die Stellplätze in einem ordentlichen Zustand zu erhalten ohne Kosten durch externe Reinigungskräfte zu verursachen.

Der gesamte Hof wird mittels Videotechnik 24 Stunden überwacht. Die dort gemachten Bilder werden teilweise zu Werbezwecken auf den Internetseiten des Vermieters und deren beauftragten Firmen veröffentlicht. Mit Unterzeichnung dieses Vertrages erklärt sich der Mieter mit diesem Nutzen des Bildmaterials einverstanden.

§ 7 – Instandhaltung und Reparaturen

Die Instandhaltung der Mieträumlichkeiten obliegt dem Mieter. Er hat etwa auftretende kleinere Schäden und Mängel umgehend auf seine Kosten zu beseitigen. Größere Reparaturen oder Reparaturen an Anlagen, die zum Mietgegenstand gehören und die von mehreren Mietern genutzt werden, werden vom Vermieter veranlasst und die Kosten entsprechend der Nutzungsanteile der einzelnen Mieter umgelegt und auf 5 bis 10 Jahre verteilt – je nach Abschreibungsdauer der Reparatur.

§ 8 – Bauliche Veränderungen

Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Der Vermieter wird jedoch seine Zustimmung zu solchen baulichen Veränderungen dann erteilen, wenn eine Gefährdung des Mietgegenstandes oder sonstige Beeinträchtigungen seiner Interessen nicht zu befürchten sind.

Veränderungen durch Einbauten, die das äußere Bild des Mietobjektes nicht verändern und die bei Mietende ohne weiteres entfernt werden können, sind dem Mieter ohne besondere Zustimmung des Vermieters gestattet. Hierzu zählen insbesondere eigene Einrichtungen oder Anlagen des Mieters, wie etwa elektrische Installationen und Telefonanlagen. Bei sämtlichen Veränderungen sind die baupolizeilichen Bestimmungen und sonstigen Sicherheitsvorschriften zu beachten. Bei Mietende hat der Vermieter das Recht, bauliche Veränderungen und Einbauten ganz oder zum Teil zum Zeitwert zu übernehmen. Macht er von diesem Recht keinen Gebrauch, so hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den alten Zustand wieder herzustellen.

§ 9 – Verkehrssicherungspflicht

1. Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Mietgegenstandes und auf den unmittelbar an den Mietgegenstand angrenzenden Flächen (bis zur Mitte der vor dem Garagentor befindlichen Fahrbahn). Hierzu zählt insbesondere die Verpflichtung zur Schnee- und Eisbeseitigung.
2. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen frei, die aus einer Verletzung der vorstehend von ihm übernommenen Pflichten resultieren, es sei denn, dass eine Versicherung aus einem mit dem Vermieter abgeschlossenen Versicherungsvertrag zur Leitung verpflichtet ist. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine solche Versicherung zu unterhalten.

§ 10 – Versicherung

1. Der Eigentümer schließt eine Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser; Sturm) für das Mietobjekt ab. Die Prämien tragen die Mieter und deren Untermieter als Nebenkosten anteilig und sind im Mietpreis inkludiert.
2. Die Versicherung der eingelagerten Güter (Werkzeuge, Waren ...) und sonstige Gegenstände sowie der Abschluss einer Betriebsunterbrechungsversicherung steht im Belieben des Mieters. Sollte dem Mieter – gleich aus welcher Ursache – Schäden entstehen, so bestehen keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 11 - Untervermietung

Eine Untervermietung oder anderweitige Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes – ganz oder teilweise – an einen Dritten ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters bzw. des Eigentümers gestattet.

§ 12 – Rückgabe des Mietgegenstandes

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 sowie bauliche Veränderungen und Einbauten 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 **12.2** 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.

§ 13 – Rechtsnachfolge

Der Vermieter ist berechtigt, einen Rechtsnachfolger zu benennen, der an seiner Stelle unter Übernahme aller Rechte und Pflichten in diesen Mietvertrag eintritt. Der Mieter erklärt schon jetzt seine Zustimmung zu einem solchen Wechsel in der Person des Vermieters.

§ 14 – Personenmehrheit

Sind mehrere Personen Mieter, so bevollmächtigen sie sich hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB gegenseitig, Willenserklärungen der anderen Vertragspartner mit Wirksamwerden für alle Beteiligten entgegenzunehmen und etwa von ihrer Seite abzugebende Erklärungen mit Wirkung für alle gegenüber dem Vermieter abzugeben soweit es sich nicht um die vertragsbeendende Aussage handelt. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

§ 15 – Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Siegen. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, Siegen.

§ 16 – Vertragsänderungen

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Alle Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses. Etwaige Nachtragsvereinbarungen sind fortlaufend zu nummerieren und mit dem Hauptvertrag zu verbinden.

§ 17 – Ausfertigungen

Der Vertrag ist in zwei Exemplaren von dem Vermieter und dem Mieter unterschrieben worden. Mieter und Vermieter haben jeweils ein Exemplar erhalten.

§ 18 – Zusätzliche Angaben zur Rechnungslegung nach §14 UStG

1. Dieser Vertrag gilt als Dauerrechnung i. S. d. § 14 UStG
2. Steuernummer 342/5840/0974
3. Rechnungsnummer entspricht der Vertragsnummer (rechts oben)
4. Leistungszeitraum ist der Kalendermonat, Zahlungen sind fällig bis zum 03. jeden Kalendermonats
5. Die Monatsmiete sowie die Nebenkosten verstehen sich Netto zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer

§ 19 – Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der weiteren Regelungen hierdurch nicht berührt. In diesem Falle sind die Vertragsparteien verpflichtet, die unzulässige Klausel durch eine wirksame zu ersetzen, deren wirtschaftlicher Sinn und Zweck dem des Gesamtvertrages entspricht.

Sollte sich zeigen, dass dieser Vertrag eine Lücke enthält, so ist diese von den Vertragsparteien durch eine Bestimmung auszufüllen, die dem wirtschaftlichen Zweck des Vertrages entspricht.

Wilnsdorf, den _____

Unterschrift – Vermieter
SSI Immobilienmanagement GmbH

Unterschrift – Mieter
Max Mustermann