

Allgemeine Bedingungen für Selfstorage

1. Geltungsbereich

1.1 Diese Allgemeinen Bedingungen gelten für alle Verträge, mit denen die Friedrich Kruse-Service GmbH & Co. KG Schwerin Otto-Hahn-Str. 02 („Vermieterin“) an einen Kunden („Mieter“) Räumlichkeiten im Rahmen ihres Angebots zur Selbsteinlagerung von Sachen („Selfstorage“) belässt.

1.2 Diese Allgemeinen Bedingungen gelten ausschließlich; entgegenstehende oder abweichende Vertragsbedingungen des Mieters werden nicht anerkannt, es sei denn die Vermieterin stimmt deren Geltung ausdrücklich schriftlich zu. Diese Allgemeinen Bedingungen gelten auch dann, wenn die Vermieterin in Kenntnis entgegenstehender oder abweichender Vertragsbedingungen des Mieters vorbehaltlos leistet.

2. Mietsache und Nutzung

2.1 Die Mietsache ist Räumlichkeit für Selfstorage. Die Mietsache ist im Mietvertrag hinsichtlich Beschaffenheit, Größe und Lage näher bestimmt. Der Mieter darf die Mietsache nur zum Lagern von Sachen benutzen. Jede anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen.

2.2 Der Mieter darf die Mietsache nicht verändern und nicht in die Bausubstanz der Mietsache eingreifen. Insbesondere sind Um-/Einbauten, Installationen jeglicher Art, das Anbringen von Werbung, Schildern und Aufklebern, Bohren von Löchern, Verwendung von Schrauben und Nägeln und jedwede Veränderung von Boden, Wänden und Decke untersagt.

2.3 Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen vornehmen, die zur Erhaltung oder Modernisierung der Immobilie insgesamt oder der einzelnen Mietsache sowie zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden. Die Vermieterin benachrichtigt den Mieter über die Maßnahme möglichst vor deren Beginn über die voraussichtliche Dauer, in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen entsprechend der jeweiligen Regelung (Modernisierungsmaßnahmen).

3. Pflichten der Vermieterin

Die Vermieterin

3.1 überlässt die Mietsache in dem vereinbarten Zustand für die Einlagerung zugelassener Sachen mit den vorhandenen Sicherungsmaßnahmen und Einrichtungen. Darüberhinausgehende Leistungen übernimmt die Vermieterin nur nach vorheriger schriftlicher Vereinbarung gegen zusätzliches Entgelt;

3.2 gewährleistet den ungehinderten Zugang zur Mietsache von Montag bis Sonntag („Öffnungszeiten“).

3.3 informiert den Mieter umgehend, wenn den eingebrachten Sachen Gefahr droht. Die Vermieterin ist berechtigt, auf Kosten des Mieters notwendige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Gefahrenminderung zu veranlassen, wenn die Gefahr von dem Mieter bzw. dem von ihm eingelagerten Sachen ausgeht;

3.4 ist berechtigt, die Mietsache zu öffnen, wenn begründeter Verdacht besteht, dass gegen die im Mietvertrag und diesen Allgemeinen Bedingungen getroffenen Regelungen verstoßen wird, eine schnelle Kontaktaufnahme zum Mieter scheitert und dem Mieter selbst oder anderen Mietern oder dem Vermieter anderenfalls ein Schaden droht. Hiermit erklärt sich der Mieter ausdrücklich einverstanden.

4. Pflichten des Mieters

Der Mieter

4.1 nutzt die Mietsache sorgfältig und entsprechend der zulässigen Verwendung;

4.2 darf die Mietsache nur zum Zweck der Lagerung zugelassener Gegenstände benutzen. Jede anderweitige Benutzung ist ausgeschlossen. Die Mietsache muss bei Abwesenheit des Mieters verschlossen sein;

4.3 ist nicht berechtigt, auf dem Gelände der Vermieterin außerhalb der durch ihm gemieteten Mietsache Sachen abzustellen. Fluchtwege sind stets freizuhalten;

4.4 hat die Mietsache bei der Übernahme zu überprüfen und etwaige Beanstandungen unverzüglich zu melden. Erfolgen keine Beanstandungen, so wird vermutet, dass die Mietsache mangelfrei ist.

Die Prüfungs- und Meldeverpflichtung gilt entsprechend für solche Mängel, die während der Mietdauer auftreten;

4.5 wirkt bei Maßnahmen nach Ziffer 2.3. erforderlichenfalls mit. Verletzt der Mieter diese Pflicht so haftet er der Vermieterin für entstehende Kosten;

4.6 ist verpflichtet, der Vermieterin unverzüglich jeden Wechsel seiner Anschrift und Kontaktdaten mitzuteilen;

4.7 hat die Mietsache stets trocken und sauber zu halten;

4.8 bedarf zur Überlassung der Mietsache an Dritte der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Er hat keinen Anspruch auf Zustimmung.

5. Ausgeschlossene Sachen

Von der Einbringung in die Mietsache sind ausgeschlossen:

5.1 Sachen von außergewöhnlichem Wert wie z.B. Valoren, Edelmetalle, Juwelen, Perlen, Edelsteine, Geld, Briefmarken, Münzen, Wertpapiere jeder Art, Urkunden, Datenträger, echte Teppiche, Pelze, Sammlerstücke;

5.2 solche Sachen, von denen Gefahren für die Mietsache, die Immobilie insgesamt oder die Sachen anderer Mieter ausgehen, das können insbesondere gefährliche, feuer- oder explosionsgefährliche oder strahlende, zur Selbstentzündung neigende, giftige, ätzende oder übelriechende Sachen sein oder überhaupt solche Sachen, welche Nachteile für die Immobilie insgesamt, die Mietsache oder Sachen und oder für Personen befürchten lassen;

5.3 Lithium-Ionen-Batterien;

5.4 Sachen, die dem schnellen Verderb oder Fäulnis ausgesetzt sind;

5.5 Sachen, die - wie etwa Lebensmittel - geeignet sind, Ungeziefer anzulocken;

5.6 Lebende Tiere und Pflanzen;

5.7 Illegale Substanzen und unrechtmäßig erworbene Sachen.

6. Haftung des Mieters

Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die durch ihn, seine Angestellten oder solche Personen schuldhaft verursacht werden, die zu ihm und zum Gebrauch der Mietsache in Beziehung stehen, es sei denn, der Mieter oder diese Personen haben die Schadensursache nicht zu vertreten.

7. Haftung der Vermieterin

7.1 Schadensersatzansprüche des Mieters gegen die Vermieterin, unabhängig von der Art und unabhängig vom Rechtsgrund, sind ausgeschlossen, es sei denn die Vermieterin, die gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Erfüllungshilfen der Vermieterin haben die zu Grunde liegende Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig begangen.

7.2 Bei einfach fahrlässiger Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine wesentliche Vertragspflicht in diesem Sinne ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und vertrauen darf.

7.3 Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

8. Mietzeit

8.1 Die Mindestmietdauer beträgt 1 Monat. Das Mietverhältnis verlängert sich um jeweils einen weiteren Monat, wenn es nicht gekündigt wird. Das Mietverhältnis kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von 1 Monat zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigung muss in Textform erfolgen.

8.2 Die Vermieterin kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn

8.3 der Mieter mit der Entrichtung der Miete länger als 1 Monat im Rückstand ist
oder

8.4 der Mieter trotz Abmahnung durch die Vermieterin nicht bis zum Ablauf der ihm gesetzten angemessenen Frist den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache unterlässt; dies gilt auch für ungenehmigte Gebrauchsüberlassungen an Dritte.

8.5 Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses tritt auch dann nicht ein, wenn nach der Beendigung der Mieter den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

9. Mietzahlung

9.1 Die Miete schließt die Nebenkosten aus der Bewirtschaftung der Mietsache ein.

9.2 Die erste Mietzahlung leistet der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages. Die Miete wird kalendermonatlich und auf den vollen Kalendermonat bezogen abgerechnet. Beginnt das Mietverhältnis im laufenden Kalendermonat, schuldet der Mieter 1/30 der vereinbarten Monatsmiete für jeden Tag, den das Mietverhältnis in dem laufenden Monat besteht.

9.3 Die Miete ist im laufenden Mietverhältnis bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus fällig und an die Vermieterin zu bezahlen.

9.4 Bei Zahlungsverzug wird für jede Mahnung eine Bearbeitungsgebühr von € 5,00 fällig. Es gelten die gesetzlichen Regelungen für den Zahlungsverzug, der Mieter hat bei Verzug außerdem insbesondere Zinsen in gesetzlicher Höhe und die Kosten der Rechtsverfolgung sowie für Rückbelastungen zu tragen. Für Lastschriftrückbelastungen wird eine Gebühr von € 20,00 zzgl. Gesetzlicher Mehrwertsteuer berechnet.

10. Kautio

10.1 Die Kautio ist bei Abschluss des Mietvertrages an den Vermieter zu zahlen. Erst nach Zahlung der Kautio erfolgt die Übergabe der Mietsache.

10.2 Die Höhe der Kautio entspricht 1 Monatsmiete zzgl. einer Kautio von € 20,00 für den Zutritts-Chip.

10.3 Die Kautio wird nicht verzinst.

10.4 Die Kautio wird nach der Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückbezahlt, sobald feststeht, dass gegen den Mieter aus dem beendeten Vertragsverhältnis keine Ansprüche mehr bestehen. Ansonsten erfolgt eine Aufrechnung der Kautio gegen Zahlungsansprüche.

11. Sicherungsübereignung

11.1 Der Mieter überträgt mit Abschluss des Mietvertrags sein Eigentum und seine Anwartschaftsrechte an allen Gegenständen, die er während der Dauer des Mietverhältnisses in der Mietsache einlagert („Sicherungsgut“), auf die Vermieterin („Sicherungsübereignung“). Die Sicherungsübereignung ist aufschiebend bedingt a) auf den Zeitpunkt, in dem der Mieter mit der Zahlung der Miete in Höhe von mindestens 1 Monatsmieten in Verzug ist, oder b) auf die Nichträumung der Mietsache durch den Mieter nach Ende des Mietverhältnisses („Bedingung“).

11.2 Die Übergabe des Sicherungsguts wird dadurch ersetzt, dass der Mieter das Sicherungsgut für die Vermieterin unentgeltlich verwahrt.

11.3 Mit dem Eintritt der Bedingung ist die Vermieterin berechtigt, das Sicherungsgut in ihren unmittelbaren Besitz zu nehmen. In diesem Fall ist es der Vermieterin auch gestattet, das Sicherungsgut an anderer Stelle einzulagern. Die Vermieterin ist nach Eintritt der Bedingung berechtigt, die Mietsache zu öffnen und zu betreten. Die Inbesitznahme kann außerdem dadurch vollzogen werden, dass die Vermieterin den Mieter von dem Zugang zu Sicherungsgut und Mietsache ausschließt. Nimmt die Vermieterin das Sicherungsgut in ihren unmittelbaren Besitz, ist dabei eine Aufstellung der einzelnen Gegenstände des Sicherungsguts anzufertigen, die von zwei Personen zu unterschreiben ist.

11.4 Das Sicherungsgut dient der Vermieterin als Sicherheit für alle bestehenden und künftigen Forderungen gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis. Der Mieter bleibt auch nach der Sicherungsübereignung und nach Bedingungseintritt zur Nutzung des Sicherungsgutes berechtigt, solange nicht die Vermieterin ihre Rechte daran ausübt. Der Mieter darf bis dahin über das Sicherungsgut uneingeschränkt verfügen und es aus der Mietsache entfernen.

11.5 Die Vermieterin ist verpflichtet, ihre Rechte aus der Sicherungsübereignung freizugeben, wenn alle ihre damit gesicherten Ansprüche befriedigt sind. Sie hat auf Verlangen des Mieters schon vorher ihre Rechte an von ihr zu wählenden Teilen des Sicherungsgutes insoweit freizugeben, als der Wert des

Sicherungsguts nicht nur vorübergehend mehr als 110% der besicherten Forderungen beträgt. Die Freigabe erfolgt in dem Maße, das erforderlich ist, um die Besicherung unter 110% zurückzuführen.

11.6 Die Sicherungsübereignung ist auflösend bedingt auf die Entfernung des Sicherungsguts aus der Mietsache durch den Mieter („Auflösung“). In diesem Fall erlöschen alle Rechte der Vermieterin aus der Sicherungsübereignung.

11.7 Die Vermieterin kann das Sicherungsgut nach Eintritt der Bedingung nach billigem Ermessen und auf Kosten des Mieters und unter Berücksichtigung von dessen berechtigten Belangen verwerten. Die Vermieterin ist berechtigt, das Sicherungsgut im eigenen oder im Namen des Mieters freihändig zu veräußern. Wertlose Gegenstände kann die Vermieterin auf Kosten des Mieters entsorgen. Ein aus der Verwertung erwachsender Übererlös wird an den Mieter ausgekehrt.

12. Rückgabe, Vermieterpfandrecht

12.1 Mit der Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache geräumt und besenrein an die Vermieterin in dem Zustand, wie übernommen, herauszugeben. Bei der Rückgabe wird ein Rückgabeprotokoll erstellt. Beschädigungen beseitigt die Vermieterin auf Kosten des Mieters unter Nachweis angemessener Kosten.

12.2 Der Vermieter behält sich die Geltendmachung des gesetzlichen Vermieterpfandrechtes vor.

13. Versicherung

13.1 Der Mieter erkennt an, dass die Vermieterin keine Kenntnis über den Umfang und die Art der durch den Mieter eingelagerten Sachen besitzt und dass die in der Mietsache eingelagerten Sachen nicht durch die Vermieterin versichert sind. Die Lagerung erfolgt auf alleiniges Risiko des Mieters.

13.2 Der Mieter verpflichtet sich den Inhalt seiner Mietsache in angemessenem Umfang zu versichern. Dies kann selbst über die Hausratsversicherung des Mieters oder durch Abschluss einer von der Vermieterin vermittelten Versicherung geschehen.

13.3 Hat der Mieter eine über die Vermieterin vermittelte Versicherung abgeschlossen wird der im Mietvertrag genannte Wert der einzulagernden Sachen zu Grunde gelegt. Die Vermieterin hat keine Möglichkeit den angegebenen Wert zu überprüfen und steht daher nicht für eine etwaige Unterversicherung ein.

14. Aufrechnung und Abtretung

14.1 Der Mieter darf nur dann gegen Mietentgelte aufrechnen, wenn Forderungen des Mieters unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind.

14.2 Die Abtretung von Ansprüchen des Mieters aus dem Mietvertrag an Dritte ist ohne Zustimmung des Vermieters unzulässig

15. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist in allen Fällen, in denen der Mieter Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ausschließlich Schwerin. In allen anderen Fällen gelten die gesetzlichen Regeln zum Gerichtsstand.