

Allgemeine Mietbedingungen HAMMERBOX

1.0 Anwendungsbereich der AMB

- 1.1 Diese Allgemeinen Mietbedingungen gelten für alle Mietverträge der HammerBox Aachen GmbH & Co. KG über einen Lagerraum im Lagergebäude Auf der Hüls 103, 52080 Aachen (nachfolgend „HammerBox“). Für das Mietverhältnis zwischen den Vertragsschließenden gelten ausschließlich diese Allgemeinen Mietbedingungen (nachfolgend „AMB“). Abweichende Bestimmungen sind nur wirksam, wenn sie vom Vermieter schriftlich bestätigt werden.
- 1.2 Gegenbestätigungen des Mieters unter Hinweis auf seine Geschäfts- bzw. Einkaufsbedingungen wird hiermit widersprochen.
- 1.3 Der Vermieter hat das Recht, die Allgemeinen Mietbedingungen nach eigenem Ermessen zu ändern. Änderungen dieser AMB werden dem Mieter schriftlich bekannt gegeben. Sie gelten als genehmigt, wenn der Mieter nicht schriftlich Widerspruch erhebt. Auf diese Folge wird ihn der Vermieter bei der Bekanntgabe besonders hinweisen. Der Mieter muss den Widerspruch innerhalb von sechs Wochen nach Bekanntgabe der Änderungen an den Vermieter absenden.
- 1.4 Alle Vereinbarungen, die zwischen den Vertragsschließenden zum Zweck der Ausführung dieses Vertrages getroffen werden, sind in Textform niederzulegen.

2.0 Mietgegenstand und Mietzweck

- 2.1 Der Mietgegenstand ist im Mietvertrag genannt. Es ist der vom Mieter gemäß dem Mietvertrag i.V.m. diesen AMB gemietete Lagerraum. Der Mietgegenstand wird unverschlossen vermietet.
- 2.2 Der Mietgegenstand darf nur zur Einlagerung von Gegenständen (nachfolgend auch „Lagergut“) genutzt werden. Jede anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen. Der Mieter darf den Mietgegenstand insbesondere nicht als Büro, Geschäftsadresse, Wohnraum oder zur Durchführung von Arbeiten nutzen.
- 2.3 Das Lagergut darf nur maximal bis zur Oberkante der Abtrennwand des Mietgegenstandes gelagert werden. Das Gewicht des Lagergutes darf 500 kg/m² nicht überschreiten.
- 2.4 Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand so zu nutzen, dass hieraus keine Gefahren oder Schäden für Rechtsgüter des Vermieters oder Dritter, insbesondere anderer Mieter, und keine Umweltschäden entstehen. Insbesondere ist es dem Mieter untersagt, feuergefährliche oder explosionsgefährliche, strahlende, zur Selbstentzündung neigende, giftige, ätzende, Wasser gefährdende oder übelriechende Stoffe zu lagern. Das Lagerverbot gilt insbesondere weiter für Güter,

die verderben, verfaulen, Ungeziefer anlocken können sowie insbesondere ferner für lebende Tiere und Pflanzen. Verboten ist weiter die Lagerung von Waffen, Betäubungsmitteln und sonstigen Gegenständen, deren Besitz allgemein oder in bestimmten Mengen gesetzeswidrig ist. Ferner ist verboten die Nutzung zu allen Zwecken, die eine behördliche Genehmigung erfordern. Die auch nur vorübergehende Nutzung des Mietgegenstandes zum Aufenthalt von Personen ist ebenfalls untersagt.

- 2.5 Der Mieter versichert, dass die von ihm im Mietgegenstand gelagerten Gegenstände in seinem Eigentum stehen oder die Personen, die Eigentümer der Gegenstände sind, ihm gestattet haben, die Gegenstände im Mietgegenstand zu lagern.
- 2.6 Die Vertragsschließenden sind darüber einig, dass der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses keinen Konkurrenzschutz irgendwelcher Art für sich in Anspruch nehmen kann.
- 2.7 Dem Mieter ist es nicht erlaubt, außerhalb des Mietgegenstandes Gegenstände, z.B. in den Fluren, auch nicht vorübergehend, abzustellen. Fluchtwege sind dauerhaft freizuhalten.
- 2.8 Der Mieter hat den Mietgegenstand in einem sauberen und einwandfreien Zustand zu erhalten. Er darf am Mietgegenstand keine Veränderungen, bauliche Änderungen, insbesondere Umbauten oder Einbauten, Installationen, Vergitterung von Fenstern vornehmen oder Werbung anbringen. Auch das Anbringen von Befestigungen an den Wänden, der Decke und dem Boden sind nicht erlaubt. Ausdrücklich verboten ist auch das Anzapfen von Strom und Datenleitungen.
- 2.9 Eine größere Staubentwicklung ist unbedingt zu vermeiden, da dies zu einem Fehlalarm der Brandmeldeanlage mit nachfolgendem Feuerwehreinsatz führen kann. Die durch einen vom Mieter verschuldeten Feuerwehreinsatz entstandenen Kosten hat der Mieter dem Vermieter zu erstatten.
- 2.10 Das Rauchen ist im Mietgegenstand und im gesamten Gebäude verboten.

3.0 Sicherung des Lagerraums und des Gebäudes

- 3.1 Der Mieter ist verpflichtet, während der Mietzeit den Mietgegenstand mit einem Schloss, welches er bei der HammerBox kostenpflichtig zu erwerben hat, an der dafür vorhandenen Schließeinrichtung zu sichern. Er hat den Mietgegenstand bei Verlassen abzuschließen und während seiner Abwesenheit verschlossen zu halten.
- 3.2 Der Vermieter ist nicht verpflichtet, einen nicht verschlossenen Mietgegenstand zu verschließen.
- 3.3 Der Vermieter ist berechtigt, den Zugang zum Grund-

stück, Gebäude und Lagerräumen der HammerBox, insbesondere aus Gründen der Sicherheit oder der besseren Funktionalität zu verändern. Der Mieter ist damit einverstanden, dass ihm in diesem Zusammenhang ggf. auch ein anderer Mietgegenstand in der HammerBox gemäß Ziffer 10 zugewiesen werden kann.

4.0 Mietzeit und Kündigung

- 4.1 Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter den Mietgegenstand für die im Mietvertrag vereinbarte Mietzeit ab Mietbeginn Zug um Zug gegen Zahlung der Kautions gemäß Ziffer 6 und der Miete für die Mindestmietdauer gemäß Ziffer 5 zu überlassen.
- 4.2 Der Mieter hat den Mietgegenstand bei der Übernahme zu kontrollieren und etwaige Schäden oder Verunreinigungen dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Erfolgt eine solche Meldung nicht, wird davon ausgegangen, dass der Mietgegenstand in reinem und unbeschädigtem Zustand übernommen wurde.
- 4.3 Das Mietverhältnis wird zunächst für eine Mindestmietdauer von 4 Wochen geschlossen und kann von jeder Partei zum Ende der Mindestmietdauer unter Einhaltung einer Frist von einer Woche gekündigt werden. Wird das Mietverhältnis von keiner Partei zum Ende der Mindestmietdauer gekündigt, verlängert es sich jeweils um eine Woche und kann jeweils zum Ende einer Verlängerungswoche mit einer Frist von einer Woche gekündigt werden.
- 4.4 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung zusätzlich zu den gesetzlich geregelten Gründen auch dann kündigen, wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt, insbesondere ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters den Mietgegenstand zu anderen Zwecken als zur Einlagerung benutzt oder unbefugt untervermietet oder im Mietgegenstand verbotene Gegenstände lagert.
- 4.5 Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
- 4.6 Bei Ablauf der Mietzeit findet § 545 BGB keine Anwendung, d. h. wenn der Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit von dem Mieter fortgesetzt wird, gilt das Mietverhältnis nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert.

5.0 Miete

- 5.1 Die Höhe der Miete ist im Mietvertrag festgelegt.
- 5.2 Hat der Mieter im Mietvertrag angegeben, dass er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, ist vom Mieter zusätzlich zur Miete die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu zahlen. Den Mieter treffen in diesem Fall die Verpflichtungen gemäß Ziff. 16. Dieser AMB, auf die hiermit hingewiesen wird.
- 5.3 Die Mindestmietdauer beträgt 4 Wochen. Der Abrechnungszeitraum beträgt, soweit nicht anders vereinbart jeweils 4 Wochen.
- 5.4 Die Miete ist jeweils im Voraus zu zahlen. Die erste Miete für die vereinbarte Mindestmietdauer ist bei Mietbeginn fällig.
- 5.5 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
- 5.6 Der Vermieter ist berechtigt, nach Mitteilung in Textform an den Mieter unter Einhaltung einer Frist von 2 Mo-

naten die Miete nach billigem Ermessen zu ändern, z.B. im Umfang der seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. seit der vorangegangenen Mietänderung eingetretenen Veränderung des Verbraucherpreisindex. Der Mieter ist im Falle der Mieterhöhung berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen. Von dieser Kündigungsmöglichkeit muss der Mieter innerhalb von 2 Monaten nach Zugang des Erhöhungsschreibens Gebrauch machen.

- 5.7 Der Mieter kann nur aufrechnen, wenn seine Gegenforderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Er kann nur wegen Gegenforderungen, die auf dem Mietverhältnis beruhen, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

6.0 Mietkaution

- 6.1 Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis die im Mietvertrag festgelegte Kautions. Die Kautions ist bei Vertragsabschluss beim Vermieter zu hinterlegen.
- 6.2 Die Rückzahlung bzw. Rückgabe erfolgt innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach der Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes durch den Mieter.

7.0 Zugang zum Mietgegenstand

- 7.1 Der Mieter hat Zugang zum Mietgegenstand während der Öffnungszeiten der HammerBox. Der Vermieter behält sich vor, neben den allgemeinen Öffnungszeiten auch besondere Öffnungszeiten für bestimmte Typen von Lagerräumen festzusetzen. Sämtliche Öffnungszeiten können vom Vermieter mit einer vorherigen Ankündigung von 14 Tagen jederzeit geändert werden. Die Änderung darf die Nutzung des Mietgegenstandes nicht erheblich erschweren.
- 7.2 Nur dem Mieter, ihn begleitende Personen sowie den im Mietvertrag ausdrücklich genannten Personen ist der Zugang zum Gebäude und Mietgegenstand gestattet. Der Vermieter ist berechtigt, Legitimationspapiere zu verlangen und den Zugang zu verweigern, wenn keine geeignete Legitimation vorgewiesen werden kann.
- 7.3 Soweit der Mieter weiteren im Mietvertrag nicht autorisierten Personen eine Zugangsberechtigung erteilen möchte, hat er dies unter Vorlage einer entsprechenden Vollmacht mit Namen und Anschrift des Bevollmächtigten schriftlich mitzuteilen. Wenn eine bereits autorisierte Person nicht mehr zugangsberechtigt ist, hat der Mieter dies dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.
- 7.4 Bei der An- und Abfahrt zum Gebäude hat der Mieter die Straßenverkehrsordnung auf dem Gelände der HammerBox zu befolgen. Schrittgeschwindigkeit ist einzuhalten. Andere Verkehrsteilnehmer dürfen nicht behindert werden. Das Halten vor dem Haupteingang ist nur kurzfristig zum Einladen und Ausladen der einzulagernden Gegenstände gestattet.
- 7.5 Der Zugang zum Gebäude und zum Mietgegenstand ist teilweise elektronisch gesichert. Der Vermieter haftet nicht, wenn dem Mieter durch technische Fehler der Zutritt zum Gebäude oder dem Mietgegenstand verwehrt wird, es sei denn der technische Fehler wurde vom Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht. Der Vermieter haftet insbesondere nicht bei Beschädigungen durch Dritte, z.B. Van-

dalismus.

- 7.6 Schlüssel, Codekarten, Zugangsdaten usw., die dem Mieter ausgehändigt werden, sind vom Mieter sorgsam zu verwahren und vor dem Zugriff Dritter zu schützen. Sie dürfen nur an für den Zugang zum Mietgegenstand autorisierte Personen übergeben werden, die vom Mieter entsprechend zu verpflichten sind.

8.0 Untervermietung

- 8.1 Eine Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung des ganzen oder eines Teiles des Mietgegenstandes an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.
- 8.2 Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers bzw. eines persönlich haftenden Gesellschafters oder eine Änderung der Rechtsform als Überlassung an Dritte, die der Zustimmung des Vermieters bedarf.
- 8.3 Der Vermieter wird die Zustimmung zur Untervermietung nicht ohne sachlichen Grund versagen.

9.0 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

- 9.1 Der Vermieter darf Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Vermieter wird jedoch die Interessen des Mieters bei der Ausführung angemessen berücksichtigen.
- 9.2 Dasselbe gilt für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung oder Verbesserung oder der besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung und Anbau) des Gebäudes dienen.
- 9.3 Der Beginn derartiger Arbeiten ist dem Mieter mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzukündigen.
- 9.4 Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Flächen zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

10.0 Wechsel des Mietgegenstandes

- 10.1. Der Mieter erteilt schon jetzt seine Zustimmung zu einem Wechsel des Mietgegenstandes innerhalb der HammerBox, wenn dies erforderlich ist, um die Funktionalität oder Auslastung der HammerBox zu erhalten oder zu erhöhen. Der neue Mietgegenstand hat nach Art, Umfang und Miete vergleichbar zu sein. Die Kosten eines Umzugs innerhalb der HammerBox trägt in diesem Fall der Vermieter. Der Mieter ist verpflichtet, den erforderlichen Umzug zu ermöglichen und soweit erforderlich daran mitzuwirken.

11.0 Versicherung

- 11.1 Die vom Mieter eingelagerten Gegenstände sind nicht versichert. Die Lagerung des Lagerguts erfolgt auf Risiko des Mieters. Sofern nicht anders ausdrücklich vereinbart, obliegt die Versicherung des Lagerguts allein dem Mieter. Der Mieter hat jedoch die Möglichkeit, in einen zwischen (derzeit) der Helvetia Versicherung und dem Vermieter bestehenden Versicherungsvertrag zu festgelegten Wertansätzen einzutreten.
- 11.2 Ein etwaig vom Mieter beim Vermieter abgeschlossener Versicherungsschutz besteht nur für den Zeitraum, für den der Mieter die Versicherungsprämie im Voraus an den Vermieter gezahlt hat.

- 11.3 Dem beim Vermieter abgeschlossenen Versicherungsschutz wird die vereinbarte Versicherungssumme, z.B. im Mietvertrag, zu Grunde gelegt. Der Vermieter hat keine Möglichkeit, den Wert des Lagergutes zu überprüfen und kann deshalb keine Verantwortung für die zutreffende Bemessung der Versicherungssumme übernehmen. Der Vermieter haftet nicht für eine eventuelle Unterversicherung.

12.0 Begehung des Mietgegenstandes durch den Vermieter

- 12.1 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter oder von ihm beauftragten Personen zu einem mindestens 7 Tage vorher angekündigten Termin Zutritt zum Mietgegenstand zu gestatten, wenn behördliche Inspektionen vorgeschrieben sind oder Instandhaltungsarbeiten oder andere Arbeiten notwendig sind, die die Sicherheit oder die Funktionsfähigkeit des Mietgegenstandes, einer anderen benachbarten Einheit oder des Gebäudes sicherstellen sollen und/oder ein Aus-/Umbau des Mietgegenstandes, einer anderen benachbarten Einheit oder des Gebäudes vorgenommen wird. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, hat der Vermieter das Recht, den Mietgegenstand zu öffnen und zu betreten.
- 12.2 Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen haben weiter das Recht, den Mietgegenstand ohne vorherige Information des Mieters zu öffnen und zu betreten sowie die notwendigen Maßnahmen zu treffen, wenn der Vermieter begründet annehmen kann, dass im Mietgegenstand verbotene Gegenstände lagern und in Folge dessen von einer Gefährdung der umliegenden Lager-einheiten auszugehen ist oder dass der Mietgegenstand zweckwidrig verwendet wird; das Gleiche gilt, wenn der Vermieter von der Polizei, der Feuerwehr oder einer anderen autorisierten Behörde rechtmäßig aufgefordert wird, den Mietgegenstand zu öffnen.
- 12.3 Sofern nach Ziffer 12.1 oder 12.2 erforderlich, kann der Vermieter nach Ziffer 10 verfahren. Die Kosten des Umzugs sind in diesem Fall vom Mieter zu tragen, wenn der Vermieter dem Mieter zuvor erfolglos eine angemessene Frist hierzu gesetzt hat. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn der Mieter den Umzug ernsthaft oder endgültig verweigert oder wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Vornahme des Umzugs rechtfertigen.
- 12.4 Der Vermieter verpflichtet sich, einen durch ihn oder durch eine von ihm beauftragte Person geöffneten Mietgegenstand nach Verlassen sicher zu verschließen und dem Mieter wieder Zugang zu geben.
- 13.0 Gewährleistung und Haftung/Verkehrssicherung
- 13.1 Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel des Mietgegenstandes wird ausgeschlossen.
- 13.2 Schadensersatzansprüche des Mieters im Übrigen, einschließlich solcher aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen und unerlaubter Handlung, können nur geltend gemacht werden, soweit sie
- a. auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder
 - b. auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen (unter einer wesentlichen Vertragspflicht versteht man Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst er-

- möglichen und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf), oder
- c. auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder
 - d. auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands, oder
 - e. auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

13.3 Sofern und soweit der Vermieter Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle einer Haftung des Vermieters bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als sie dem Vermieter nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich sowohl dem Vermieter als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.

13.4 Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten der Erfüllungsgehilfen des Vermieters.

13.5 Haben andere Ursachen an der Entstehung eines Schadens mitgewirkt, für den der Vermieter einzustehen hat, so haftet der Vermieter nur in dem Umfang, wie sein Verschulden im Verhältnis zu den anderen Ursachen steht.

13.6 Sämtliche in diesen AMB enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet der Vermieter uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch seiner Erfüllungsgehilfen).

13.7 Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Mietgegenstand und für selbst geschaffene Gefahrenquellen außerhalb des eigentlichen Mietgegenstands. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, außer den Vermieter trifft ein Verschulden oder Mitverschulden (z.B. nicht beseitigte Baumängel).

13.8 Der Mieter hat dem Vermieter etwaige Schäden am Mietgegenstand unverzüglich anzuzeigen.

14.0 Vermieterpfandrecht

14.1 Der Mieter bestätigt, dass er Eigentümer und/oder rechtmäßiger Besitzer der im Mietgegenstand eingelagerten Gegenstände. Ist

14.2 Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich zu unterrichten, wenn die im Mietgegenstand eingelagerten Gegenstände von Dritten gepfändet werden.

14.3 Soweit der Vermieter das Vermieterpfandrecht ausübt, ist er berechtigt, den Mietgegenstand zu betreten und eine Aufstellung sowie Fotografien der im Mietgegenstand gelagerten Gegenstände zu fertigen.

15.0 Mehrere Personen als Mieter

15.1 Haben mehrere Personen – z.B. Ehegatten – gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

15.2 Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren,

müssen von und gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

16.0 Umsatzsteuer

16.1 Der Vermieter hat für die Vermietung des Mietgegenstandes an zum Vorsteuerabzug berechnete Mieter gem. § 9 UstG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr.12 a) UstG verzichtet (Umsatzsteuerposition). Aufgrund dessen ist vom Mieter zusätzlich zur Miete die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu zahlen. Dem Mieter ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption des Vermieters nur unter den in § 9 Abs. 2 UstG genannten Voraussetzungen zulässig ist.

16.2 Im Hinblick darauf treffen die Parteien die nachfolgenden Vereinbarungen:

16.2.1 Der Vermieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Mieter nicht abschließen.

16.2.2 Er verpflichtet sich weiterhin, dem Vermieter stets auf jederzeitiges Anfragen unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung stellen, die es dem Vermieter ermöglichen, seiner Nachweispflicht gem. § 9 Abs. 2 UstG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. Der Vermieter kann insoweit vom Mieter die Vorlage derjenigen Unterlagen und/oder Erklärungen verlangen, die die für ihn zuständige Finanzbehörde von ihm verlangt.

16.2.3 Sollten sich beim Mieter oder einem Untermieter Umstände ergeben oder im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung von den Finanzbehörden angenommen werden, die die Zulässigkeit der Umsatzsteueroption des Vermieters betreffen, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter hierüber unverzüglich zu informieren.

16.2.4 Sollte der Mieter gegen die Verpflichtungen gem. 16.2.1 bis 16.2.3 verstoßen, haftet der Mieter dem Vermieter für alle dem Vermieter dadurch entstehenden Schäden und sonstige Nachteile.

17.0 Beendigung

17.1 Der Mieter hat bei der Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand zu räumen, zu reinigen und von ihm verursachte Schäden zu beseitigen sowie das Mietobjekt besenrein und im gleichen Zustand, wie es übernommen wurde, zu übergeben.

17.2 Beschädigungen beseitigt der Vermieter auf Kosten des Mieters unter Nachweis angemessener Kosten. Diese ist der Mieter verpflichtet zu bezahlen, es sei denn, der Vermieter erklärt Verrechnung mit der Mietkaution.

17.3 Setzt der Mieter den Mietgebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, ist als Nutzungsentschädigung mindestens die zuletzt geschuldete vertragliche Miete zu entrichten. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten.

17.4 Räumt der Mieter mit der Beendigung des Mietvertrages den Mietgegenstand auch nach Setzung einer angemessenen Nachfrist durch den Vermieter nicht, ist der Vermieter berechtigt, den Mietgegenstand auf Kosten des Mieters zu räumen und die im Mietgegenstand lagernden Gegenstände mit der in eigenen Angelegenheiten zu beobachtenden Sorgfalt zwischen zu lagern.

18.0 Veräußerung, Rechtsnachfolge

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag und alle insoweit bestehenden Rechte und Pflichten auch ohne Mitwirkung des Mieters im Wege einer Vertragsübernahme im Rahmen eines Nachtrags zum Mietvertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf einen Käufer des Mietgegenstands – (als neuem Vermieter) zu übertragen. Der Mieter stimmt bereits jetzt unwiderruflich einer entsprechenden Vertragsübernahme mit Wirkung ab Übergang des Besitzes auf den Käufer zu. Ungeachtet dessen verpflichtet sich der Mieter auf entsprechende Aufforderung des Vermieters bei dem Abschluss eines Nachtrags zum Mietvertrag (zur Vereinbarung der Vertragsübernahme) unverzüglich mitzuwirken.

19.0 Hausordnung

Der Vermieter hat das Recht, von Zeit zu Zeit allgemeine Vorschriften oder gesonderte Anweisungen zu erlassen, die er zur Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung im Bereich des Grundstücks oder des Gebäudes gemäß Ziffer 1 für erforderlich hält. Sie werden Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter wird dafür Sorge tragen, dass die Hausordnung auch von seinen Mitarbeitern und Beauftragten sowie den Personen, denen der Mieter den Zugang zum Mietgegenstand ermöglicht eingehalten wird. Zuwiderhandlungen gegen die Hausordnung sind Verstöße gegen den Mietvertrag, die in besonders gravierenden und trotz Abmahnung wiederholten Fällen zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags berechtigen. Der Mieter steht für die Beachtung der Hausordnung durch seine Erfüllungs und Verrichtungsgehilfen ein. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung nach billigem Ermessen zu ändern.

20.0 Allgemeines

- 20.1 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich jeden Wechsel seiner Anschrift mitzuteilen. Nachrichten des Vermieters an den Mieter können stets an die dem Vermieter zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Mieters erfolgen. Teilt der Mieter dem Vermieter einen Anschriftenwechsel nicht mit, gilt er als ordnungsgemäß benachrichtigt, wenn die betreffende Nachricht des Vermieters an die letzte bekannte Anschrift des Mieters erfolgte.
- 20.2 Ergänzungen oder Änderungen des Mietvertrages sind nur wirksam und verbindlich, sofern sie schriftlich abgeschlossen wurden.
- 20.3 Der Mietvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 20.4 Erfüllungsort ist der Ort des Mietgegenstandes.
- 20.5 Ist der Mieter Kaufmann im Sinne des § 1 HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist der ausschließliche Gerichtsstand für alle Auseinandersetzungen aus und im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis Aachen. Der Vermieter ist in diesem Fall aber auch berechtigt, den Mieter an dem Gericht seines Wohnortes bzw. seines Firmensitzes zu verklagen.
- 20.6 Für den Fall, dass der Mieter keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, vereinbaren der Vermieter und der Mieter Aachen als nicht ausschließlichen Gerichtsstand. Alle weiter bestehenden Gerichtsstände werden hier durch nicht berührt.