

GESAMTFASSUG AGB gültig ab 06.2026

Diese Gesamtfassung ist maßgeblich für alle Mietverhältnisse der Lagerraum-Storage House GmbH. Zusätzlich gilt die Kurzfassung, die dem Mieter bei Vertragsabschluss ausgehändigt wird. Bei Widersprüchen gilt die Gesamtfassung. Die Gesamtfassung ist im Büro sowie auf unserer Internetseite einsehbar.

§ 1 Mietobjekt und Übergabe des Mietobjektes

- 1.1. Der KD ist verpflichtet bei Vertragsende das Abteil im gereinigten und besenreinen Zustand zurückzugeben. Die Verwendung von Reinigungsmitteln zur Behebung von Verschmutzungen muss vorab mit dem LSH abgestimmt werden. Verursachte Verunreinigungen auf dem Betriebsgelände sind zu beheben. Zurückgelassener Unrat (Entsorgung), erforderliche Reinigung wird berechnet.
- 1.2. Der Mieter hat sich nach Inaugenscheinnahme der örtlichen Verhältnisse davon überzeugt, dass das Mietobjekt für die Einlagerung seines Lagergutes vollumfänglich geeignet ist und Mängel nicht vorhanden sind.
- 1.3. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietobjektes entsteht erst nach vollständiger Bezahlung des ersten Mietzinses und der Kautions. Hat der Mieter den fälligen Mietzins nicht bis Mietbeginn bezahlt, darf der Vermieter über das Mietobjekt anderweitig verfügen, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Zurverfügungstellung des Mietobjektes.
- 1.4. Das Abteil ist bei Übernahme zu kontrollieren. Schäden oder Verunreinigungen sind dem LSH unverzüglich zu melden. Erfolgt keine Meldung, gilt das Abteil als sauber und unbeschädigt übernommen.
- 1.5. Das Lagern und zurücklassen von Gegenständen, inkl. Unrat auf den Zugängen ist untersagt. Der Vermieter haftet nicht für etwaige Zugangshindernisse zu der Lagerhalle, sofern sie auf einem vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand beruhen (z.B. Straßenbauarbeiten).
- 1.6. Sollte sich bei einer nachträglichen Messung der gemieteten Lagereinheit eine Flächenabweichung von mehr als +/- 10 % der im Mietvertrag genannten Fläche ergeben, wird die Miete anhand der tatsächlich ermittelten Fläche neu berechnet. Eine rückwirkende Erstattung wird ausgeschlossen. Die Flächenberechnung erfolgt aufgrund der Innenmaße der abgegrenzten Fläche/n. Flächenabweichungen unter +/- 10 % gelten als unbeachtlich.
- 1.7. Der Mieter ist verpflichtet, bei Vertragsende das Abteil gereinigt und besenrein zurückzugeben. Die Verwendung von Reinigungsmitteln muss vorab mit LSH abgestimmt werden. Verursachte Verunreinigungen auf dem Betriebsgelände sind zu beheben. Zurückgelassener Unrat (Entsorgung), erforderliche Reinigung wird berechnet.

Reinigungspauschale bei schmutziger Rückgabe: 18 € pro angefangenem m² | Entsorgung zurückgelassener Gegenstände: mind. 60 €/m³ zzgl. mind. 100 € Anfahrt (abhängig von Art der Verschmutzung)

§ 2 Zutritt zum Mietobjekt

- 2.1 Der Mieter hat während der Öffnungszeiten Zutritt zum Lagergelände und zu seinem Lagerraum. Der Vermieter behält sich vor, neben den allgemeinen Öffnungszeiten auch raumspezifische Öffnungszeiten festzusetzen. Sämtliche Öffnungszeiten können mit vorheriger 14-tägiger Ankündigung jederzeit geändert werden.
- 2.2 Der Vermieter haftet nicht, wenn der Zutritt zum Gelände oder zum Lagerraum etwa wegen eines technischen Defektes vorübergehend nicht möglich ist, es sei denn, es liegt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vor. Der Mieter ist nicht berechtigt, aus der vorübergehenden Unterbrechung der Versorgung mit Wasser, Strom etc. Ansprüche welcher Art auch immer – insbesondere Schadensersatz- oder Mietzinsminderungsansprüche – geltend zu machen.
- 2.3 Nur der Mieter oder eine schriftlich von ihm bevollmächtigte oder von ihm begleitete Person ist ermächtigt das Lagergelände zu betreten. Der Mieter kann eine derartige Bevollmächtigung jederzeit schriftlich widerrufen. In diesem Fall wird dem Mieter empfohlen, seinen Zutrittscode ändern zu lassen (gebührenpflichtig). Der Vermieter hat das Recht, aber nicht die Pflicht, von jeder Person, die das Gelände betreten möchte, eine Legitimation zu verlangen und, falls keine geeignete Legitimation vorgewiesen werden kann, den Zutritt zu verweigern.
- 2.4 Bei Gefahr im Verzug gestattet der Mieter dem Vermieter oder einer von ihm autorisierten Person jederzeit das Abteil zu öffnen und zu betreten. Dito wenn der Vermieter von der Polizei, Feuerwehr oder einer anderen autorisierten Behörde rechtmäßig aufgefordert wird, das Mietobjekt zu öffnen.
- 2.5 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zu einem mindestens 7 Tage im Voraus angekündigten Termin Zutritt zum Abteil zu gestatten, wenn behördliche Inspektionen vorgeschrieben werden oder Instandhaltungsarbeiten und/oder andere Arbeiten notwendig sind, die die Sicherheit bzw. die Funktionsfähigkeit der Anlage sicherstellen sollen und/oder ein Zu-/Umbau der Anlage vorgenommen wird. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht rechtzeitig nach, hat der Vermieter das Recht, das Abteil ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen und zu betreten.
- 2.6 Der Vermieter ist verpflichtet, ein durch ihn oder durch eine von ihm autorisierte Person geöffnetes Abteil nach Verlassen mit einem geeigneten Mittel auf seine Kosten wieder sicher zu verschließen und dem Mieter wieder Zugang zu gewähren.

§ 3 Nutzung des Mietobjektes, Haftung

- 3.1. Das Mietobjekt darf ausschließlich zur Einlagerung von Gegenständen genutzt werden. Der Mieter verpflichtet sich daher, das Mietobjekt nicht zum Aufenthalt von Menschen zu nutzen. Eine Nutzung zu Wohn- oder Arbeitszwecken ist nicht gestattet. Ein Aufenthalt des Mieters in der Gesamtanlage ist nur zulässig zur Einlagerung bzw. zur Abholung der Gegenstände.
- 3.2. Folgendes darf nicht eingelagert werden: Nahrungsmittel oder verderbliche Waren, außer wenn diese sicher verpackt sind, so dass sie gegen Befall von Schädlingen geschützt sind und keine Schädlinge anziehen; Lebewesen egal welcher Art; brennbare

oder entzündliche Stoffe/Flüssigkeiten wie z.B. Gas, Farben, Benzin, Öl, Lösungsmittel, etc.; unter Druck stehende Gase; verbotene oder gesetzwidrig in Besitz befindliche Waffen; Sprengstoffe; Munition (es sei denn gem. Gesetz gelagert); Chemikalien, radioaktive Stoffe, biologische Kampfstoffe; Giftmittel; Asbest oder sonstige, potentiell gefährliche Materialien; alles was Rauch oder Geruch absondert; jegliche verbotenen Substanzen und Gegenstände oder unrechtmäßig erworbene Gegenstände; Materialien, die durch Emissionen Dritte beeinträchtigen könnten. Gegenstände, welche geneigt sind von Motten befallen zu werden (insbesondere Teppiche, Lodenmäntel, Matratzen) sind nur mit entsprechenden geschlossenen Mottenschutzfolien zu lagern. Die Einlagerung von Wertgegenständen wie Pelzen, Kunst, Juwelen und Bargeld, Teppichen über 2.000 Euro Einzelwert, Gobelin Teppiche, Gegenstände mit einem Alter über 100 Jahre dürfen nur mit LSH Genehmigung gelagert werden.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, außerhalb des gemieteten Abteils (Gängen, Korridoren) Gegenstände, auch nur vorübergehend, abzustellen oder zu lagern. Die Fluchtwege sind stets freizuhalten.

- 3.3. Das Mietobjekt darf ausschließlich zur Einlagerung von Gegenständen genutzt werden. Eine Nutzung zu Wohn- oder Arbeitszwecken ist nicht gestattet. Ein Aufenthalt des Mieters in der Gesamtanlage ist nur zulässig zur Einlagerung bzw. zur Abholung der Gegenstände. Der Mieter darf unter der Anschrift der Gesamtanlage keinen Wohnsitz oder Geschäftssitz einer Firma anmelden.

Folgendes darf nicht eingelagert werden:

- Nahrungsmittel oder verderbliche Waren, außer wenn diese sicher verpackt sind, so dass sie gegen Befall von Schädlingen geschützt sind und keine Schädlinge anziehen
 - Lebewesen jeder Art
 - Brennbare oder entzündliche Stoffe/Flüssigkeiten wie z.B. Gas, Farben, Benzin, Öl, Lösungsmittel etc.; unter Druck stehende Gase
 - Verbotene oder gesetzwidrig in Besitz befindliche Waffen; Sprengstoffe; Munition (es sei denn gem. Gesetz gelagert)
 - Chemikalien, radioaktive Stoffe, biologische Kampfstoffe; Giftmittel; Asbest oder sonstige potentiell gefährliche Materialien
 - Alles was Rauch oder Geruch absondert; jegliche verbotenen Substanzen und Gegenstände oder unrechtmäßig erworbene Gegenstände; Materialien, die durch Emissionen Dritte beeinträchtigen könnten
- Wertgegenstände wie Pelze, Kunst, Juwelen, Bargeld, Teppiche über 2.000 € Einzelwert, Gobelin-Teppiche sowie Gegenstände mit einem Alter über 100 Jahre dürfen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des LSH gelagert werden. Dem Mieter ist es nicht gestattet, außerhalb des gemieteten Abteils (Gänge, Korridore) Gegenstände, auch nur vorübergehend, abzustellen oder zu lagern. Die Fluchtwege sind stets freizuhalten.

Rauchen und offenes Feuer sind auf dem gesamten Betriebsgelände verboten. Der Anschluss und die Nutzung elektrischer Geräte und Maschinen ist nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch LSH gestattet. Veränderung oder Anzapfen vorhandener elektrischer Leitungen wird rechtlich verfolgt.

- 3.4. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass sein Lagergut und das Lagergut anderer Mieter nicht dadurch beschädigt werden, dass die eingelagerten Gegenstände von Ungeziefer, Feuchtigkeit etc. befallen sind oder werden können. Das Mietobjekt ist nicht klimatisiert und wird nur frostsicher beheizt.
- 3.5. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietobjekt zu öffnen, wenn begründeter Verdacht besteht, dass gegen die vorstehenden Vereinbarungen (Punkt 2, 3) verstoßen wird, eine schnelle Kontaktaufnahme zum Mieter scheitert und dem Mieter selbst oder den anderen Mietern/dem Vermieter ein Schaden droht; hiermit erklärt sich der Mieter ausdrücklich einverstanden.
- 3.6. Ein Handel oder die Erbringung von Dienstleistungen im Mietobjekt ist dem Mieter untersagt.
- 3.7. Beim Einsatz von Transporthilfen sind die Gebrauchsanweisungen einzuhalten. Nutzt ein Mieter eine kostenlose Transporthilfe und blockiert diese mehr als 4 Stunden, sodass andere Mieter keinen Zugang haben, ist eine tägliche Nutzungsgebühr von 20 €, bis maximal 400 €, fällig. Die Maximalgebühr fällt auch bei dauerhafter Entwendung und/oder Totalschaden an. Ausgewiesene Belastungshinweise (z.B. Aufzug, Deckenlast, Transporthilfe) sind einzuhalten.
- 3.8. Der Mieter ist nicht berechtigt, innerhalb des Mietobjektes Leitungen zu verlegen, Regale etc. an den Wänden zu befestigen oder Wände anzubohren. Das Anlehnen des Lagergutes an den Wänden ist untersagt. Der Mieter ist verpflichtet, die Wirksamkeit der installierten Anlagen, nicht durch seine eingelagerten Gegenstände einzuschränken.
- 3.9. Der Mieter ist verpflichtet, die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten:

a. wegen Brandgefahr ist verboten:

- Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer, die Aufbewahrung sowie das Um-, Auffüllen von Kraftstoff, Öl und sonstigen brennbaren Stoffen auf dem gesamten Betriebsgelände.
- Aufbewahren benutzter, leerer Kraftstoff- und Ölbehälter (oder sonstiger brennbarer Substanzen).
- Aufbewahren von verunreinigter Putzwolle und/oder Putzlappen.
- Abstellen von Gegenständen, die wegen Undichtigkeit Brennstoff und/oder Öl verlieren.
- Benutzung elektrischer Geräte und Maschinen (nur nach Rücksprache, Genehmigung).
- Veränderung oder Anzapfen vorhandener elektrischer Leitungen wird rechtlich verfolgt.

b. Alle technischen und behördlichen Vorschriften, insbesondere der Feuerwehr und der Bauaufsichtsbehörden sind zu befolgen.

c. Die Lüftungsanlagen des Mietobjekts bzw. der Gesamtanlage dürfen nicht verschlossen oder zugestellt werden.

d. Durch den Mieter verursachte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen, andernfalls ist der Vermieter berechtigt, sie auf Kosten des Mieters beseitigen zu lassen.

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

- 3.10. Konkurrenzschutz wird dem Mieter nicht gewährt.

§ 4 Absperreinrichtungen und Zugangsberechtigung

- 4.1. Das Mietobjekt wird unverschlossen vermietet. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, während der Mietzeit das Mietobjekt mit einem Zylinderschloss an der dafür vorhandenen Riegeleinrichtung zu sichern; der Mieter ist allein für den ordnungsgemäßen Verschluss des Mietobjektes und Aufbewahrung der Schlüssel verantwortlich. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ein nicht verschlossenes Abteil zu verschließen.
- 4.2. Der Mieter erklärt sich ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass der Vermieter berechtigt ist, bei Zahlungsrückstand oder sonstigen wichtigen Gründen den Zugangszylinder des Abteils zu sperren, sodass kein Zutritt mehr möglich ist. Der Vermieter verpflichtet sich, die Sperrung nach vollständiger Begleichung aller offenen Beträge unverzüglich aufzuheben.
Bei der Verwendung von Codeschließanlagen gilt vorstehendes entsprechend.
- 4.3. Ist oder wird die Gesamteinrichtung mit codesegicherten Türen oder ähnlichen Einrichtungen versehen, erhält der Mieter gegen Zahlung einer Gebühr eine/n zum Öffnen erforderliche/n Schlüssel/Code. Ist die Anlage mit Codeschließanlage versehen, vereinbaren die Parteien die Gültigkeit der Benutzerhinweise für Codeschließanlagen, wie folgt:
- a. Der Code hat nur Gültigkeit während der vereinbarten Zeit und nur für das/die angemietete/n Mietobjekte.
 - b. Der Zugangscode sollte nie frei sichtbar (Autoablage, Schreibtisch) aufbewahrt werden. Bei Verlust oder Bekannt werden des Zugangscode ist die sofortige Sperrung zu veranlassen (Gebührenpflichtig).
- 4.4. 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 § 8 Ziffer 4 zugewiesen werden kann.
- 4.5. Soweit der Mieter Dritten die zum Betreten des Mietobjektes erforderlichen Schlüssel, Code etc. überlässt, geschieht dies auf Risiko des Mieters. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, jedoch berechtigt, die Zugangsberechtigung des Dritten zu prüfen.

§ 5 Mietentgelt

- 5.1. Die Mindestmietdauer beträgt 4 Wochen = 28 Tage. Das Mietentgelt ist immer im Voraus fällig. Die erste Mietzahlung ist bei Mietbeginn fällig und umfasst die erste Abrechnungsperiode.
- 5.2. Der Vermieter ist berechtigt, nach schriftlicher Mitteilung an den Mieter und Einhaltung einer Frist von 4 Wochen das Mietentgelt jederzeit ohne Angabe von Gründen, zumindest um den jährlichen Anstieg des Verbraucherpreisindex (VPI, Statistisches Bundesamt Destatis) zu erhöhen.
- 5.3. 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 zwei Monaten nach Zugang des Erhöhungsschreibens Gebrauch machen.
- 5.4. Zahlungen werden immer auf die älteste ausstehende Rechnung angerechnet und zuletzt auf die aktuelle Forderung.
- 5.5. Endet ein Mietverhältnis mit berechtigtem Anspruch auf zu viel gezahlten Mietzins, so wird dieser tagesgenau innerhalb von 10 Banktagen erstattet.
- 5.6. Geschäftskunden, welche die Vorsteuerabzugsberechtigung erklärt haben, erklären sich auf Wunsch des Vermieters bereit, den qualifizierten Nachweis zu erbringen, dass das Mietobjekt ausschließlich für Zwecke verwendet wird, die gemäß §15 UStG zum vollständigen Vorsteuerabzug berechtigen.

Mahnprozess bei Zahlungsverzug:

Tag 7 nach Fälligkeit: Zahlungserinnerung
Tag 14: 1. Mahnung + 2,50 € Mahngebühr
Tag 21: 2. Mahnung + 2,50 € Mahngebühr
Tag 28: 3. Mahnung + 2,50 € Mahngebühr usw..

Eskalation bei anhaltendem Zahlungsverzug:

- Bei einem Rückstand von 3 Monatsmieten ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis schriftlich außerordentlich zu kündigen.
- Der Mieter erhält nach Kündigung eine letzte Frist von 14 Tagen zur vollständigen Begleichung aller offenen Beträge und zur Räumung des Abteils.
- Nach Ablauf dieser Frist ohne Reaktion: Der Zugangszylinder wird gesperrt, das Abteil wird geöffnet und das Lagergut wird gemäß § 14 verwertet oder entsorgt.
-

Bei Zahlungsrückstand ist LSH jederzeit berechtigt, den Zugangszylinder des Abteils zu sperren. Der Zugang wird erst nach vollständiger Begleichung aller offenen Beträge wieder freigeschaltet.

§ 6 Mietkaution

- 6.1. Der Mieter sichert die Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag unwiderruflich durch Zahlung einer unverzinslichen Kautions in der im Vertrag festgelegten Höhe.
- 6.2. Die Kautions ist bei Vertragsabschluss beim Vermieter zu hinterlegen. Rückzahlung erfolgt innerhalb von 10 Banktagen nach Beendigung des Mietverhältnisses bei ordnungsgemäßer Rückgabe der Mietsache durch den Mieter.
- 6.3. Der Vermieter kann seine fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kautionssumme auf den vereinbarten Betrag aufzufüllen.

§ 7 Untervermietung / Firmenwechsel

- 7.1. Eine Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung des ganzen oder eines Teiles des Mietobjektes ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters möglich. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nicht gestattet.
- 7.2. 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. Die Zustimmung darf nicht ohne sachlichen Grund versagt werden.

§ 8 Ausbesserungen / Bauliche Änderungen / Instandhaltung / Umzug

- 8.1. 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; ein Mietminderungsrecht wird ausgeschlossen. Der Vermieter wird den Mieter rechtzeitig vorher informieren, es sei denn, es handelt sich um Arbeiten zur Abwendung von Gefahren.
- 8.2. Der Mieter darf keine baulichen Änderungen im Mietobjekt vornehmen.
- 8.3. 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 diesem Fall muss der Mieter die Mitarbeiter des Vermieters oder den Sicherheitsdienst umgehend informieren.
- 8.4. 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. 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 anderes Gebäude innerhalb der Stadt anmietet und dieser neue Standort für den Mieter zumutbar ist.

§ 9 Haftung

- 9.1. Schadenersatzansprüche 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 Schadenersatzanspruch 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.
- 9.2. 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 Schadenersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Der Mieter haftet auch dafür, dass das Lagergut zur Einlagerung unter Berücksichtigung insbesondere des § 3 geeignet ist.

§ 10 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltung

- 10.1. Der Mieter kann die Mietzahlungsansprüchen des Vermieters weder aufrechnen noch die Miete mindern noch wenn es sich bei dem Mieter um einen Unternehmer handelt, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadenersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat.
- 10.2. Mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.
- 10.3. Rückforderungsansprüche des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung bleiben im Übrigen unberührt.
- 10.4. 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.

§ 11 Versicherung

- 11.1. Die eingelagerten Waren/Gegenstände werden von LSH mit 7.500 € pro Lagerbox versichert. Im Schadensfall muss ein Nachweis über den Warenwert und die Einlagerung erbracht werden (z.B. Rechnungen, Fotos Lagerraum). Die Lagerung der Ware erfolgt auf alleiniges Risiko des KD. Bei höherem Sachwert empfiehlt die LSH eine Zusatzversicherung bei der KUMMER Versicherungs-Agentur, Heilbronn abzuschließen.
- 11.2. Der allenfalls abgeschlossene Versicherungsschutz besteht nur für jene Periode, für welche die Versicherungsprämien vom Mieter, jeweils im Voraus, bezahlt wurden.
- 11.3. Diesem Versicherungsverhältnis wird der vom Mieter im Vertrag bekannt gegebene Wert zu Grunde gelegt. Der Vermieter hat keine Möglichkeit den angegebenen Wert zu überprüfen und kann deswegen keine Haftung, insbesondere bei Unterversicherung, übernehmen.

§ 12 Kündigung des Vertrages

- 12.1. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Die telekommunikative Übermittlung per E-Mail ist ausreichend, sofern sich aus der E-Mail klar der Absender und die Vertragsdaten ergeben. Es gilt der Posteingang als Rechtsgrundlage.

- 12.2. Eine beiderseitige Kündigung ist mit einer 2-Wochen-Frist zum Ende der Mietperiode möglich, es sei denn, es ist eine abweichende Regelung (z.B. feste Bindung auf ausgewählte Laufzeit) vereinbart. Erfolgt eine Kündigung während einer Mietwoche, so beginnt die Kündigungsfrist erst nach dem Ablauf dieser Mietwoche.
- 12.3. Wird ein Mietverhältnis nicht 2 Wochen vor Ablauf der Mindestmietdauer gekündigt, verlängert sich dieses automatisch um die kürzeste Mindest-Mietdauer (derzeit 4 Wochen = 28 Tage) zu den dann gültigen Konditionen.
- 12.4. Ein Vertrag mit Direktkündigung hat kein Verlängerungsrecht. Nur Neuanmietung falls vorrätig.
Die stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages gem. § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 13 Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, 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 zur Einlagerung benutzt oder unbefugt untervermietet;
- der Mieter mit mindestens 3 Monatsmieten in Zahlungsverzug ist;
- gegen den Mieter als Schuldner die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung über sein Vermögen beantragt wird;
- der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen (z.B. gemäß § 3) nicht nachkommt;
- das LSH seine Geschäftstätigkeit am Standort des Abteils aus welchem Grund auch immer einstellt. Bei Einstellung der Geschäftstätigkeit ist die Auflösung von Verträgen mit Bindung jedoch nur mit einer Zweimonatsfrist möglich.

§ 14 Außergerichtlicher Räumungsvergleich und Vertragsbeendigung

Räumungsvergleich: Beide Parteien schließen bereits jetzt einen außergerichtlichen Räumungsvergleich ab, der mit Wirksamwerden einer berechtigten Kündigung automatisch in Kraft tritt. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses fristgerecht zu räumen. Ein durch LSH nach Vertragsbestimmungen durchgeführtes Öffnen und Betreten eines Abteils ist ausdrücklich gestattet und nicht rechtswidrig.

- 14.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt leer, d. h. geräumt und gereinigt zurückzugeben. Schlüssel etc. sind, soweit angemietet, vollständig zurückzugeben. Etwaige Schäden etc. sind fachgerecht zu beseitigen.
- 14.2. Bei verschmutzter Rückgabe eines Abteils wird eine Reinigungspauschale von 18 Euro pro angefangenen gemieteten Quadratmeter fällig. Wird Müll im Abteil oder auf dem Gelände zurückgelassen wird eine Entsorgungskostenpauschale von min. 60 Euro pro Kubikmeter zuzüglich Anfahrsgebühr von min. 100.- Euro fällig. (Abhängig von der Art der Verschmutzung)
- 14.3. Wird nach Beendigung der Mietzeit das Mietobjekt von dem Mieter nicht fristgerecht und/oder nicht ordnungsgemäß zurückgegeben, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB wird ausgeschlossen. Der Mieter ist zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe mindestens der bisherigen Miete verpflichtet. Der Mieter stellt den Vermieter wegen möglicher Ansprüche des Nachmieters frei.

Räumungs- und Verwertungsprozess:

- Mieter kündigt selbst, räumt aber nicht: Nach 7 Tagen nach Vertragsende tritt der außergerichtliche Räumungsvergleich in Kraft. LSH ist berechtigt, das Abteil zu öffnen.
- LSH kündigt wegen Zahlungsverzug: Der Mieter erhält 14 Tage Frist zur Räumung und zur Begleichung aller offenen Beträge.
- Nach Ablauf der jeweiligen Frist ohne Reaktion: LSH ist berechtigt, das Abteil zu öffnen und das Lagergut freihändig zu verkaufen oder auf Kosten des Mieters zu entsorgen.
- Ein verbleibender Überschuss nach Verwertung und Abzug aller offenen Forderungen wird dem Mieter unverzüglich ausgezahlt.

Hygienisch bedenkliche oder verdorbene Gegenstände werden ohne Aufbewahrungspflicht sofort entsorgt. Kosten trägt der Mieter. Der Vermieter wird diese Gegenstände zunächst verwahren und dabei nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haften. Er ist nicht verpflichtet, das Lagergut zu versichern.

- 14.4. Dem Vermieter ist nach Ablauf der Mietzeit auch gestattet, die Gegenstände auf Kosten des Mieters an anderer Stelle einzulagern. Macht der Vermieter hiervon Gebrauch, so beschränkt sich seine Verantwortlichkeit auf die sorgfältige Auswahl des Verwahrers (Hinterlegung bei einem Dritten nach § 691 S. 2 BGB). Die Kosten der Umlagerung trägt der Mieter.
- 14.5. Nach Verwertung des Lagergutes und Abführung der Umsatzsteuer wird der Vermieter den Erlös zur Abdeckung der durch diesen Vertrag und die Verwertung entstehenden Ansprüche verwenden.
- 14.6. Einen etwa verbleibenden Überschuss hat der Vermieter dem Mieter unverzüglich auszuzahlen, soweit er nicht Dritten zusteht. Unterliegt der Verwertungsvorgang der Umsatzsteuer, wird der Vermieter eine Gutschrift erteilen, die als Rechnung für die Lieferung des Lagerguts gilt und den Voraussetzungen des Umsatzsteuerrechts entspricht.
- 14.7. Ist ein Dritter berechtigt, die Eigentumsübertragung an sich zu verlangen, wird der Vermieter das Lagergut diesem Dritten übertragen; dasselbe gilt hinsichtlich des Erlöses.

§ 15 Vermieterpfandrecht

- 15.1. Es gelten die Regelungen des gesetzlichen Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB).
- 15.2. Der Mieter bestätigt, dass er rechtmäßiger Eigentümer und/oder rechtmäßiger Besitzer der eingelagerten Gegenstände ist.
- 15.3. 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.

§ 16 Videoüberwachung und Datenschutz

- 16.1. Das Betriebsgelände und die Zugangsbereiche der Anlage werden zum Schutz der Mieter und des Eigentums videoüberwacht. Die Videoüberwachung erfolgt auf Basis von Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse: Eigentums- und Hausrechtsschutz).
- 16.2. Aufzeichnungen werden regelmäßig nach spätestens 72 Stunden überschrieben, es sei denn, es besteht ein konkreter Anlass zur längeren Aufbewahrung (z.B. Schadensereignis, behördliche Anforderung).
- 16.3. Videoaufzeichnungen können als Beweismittel bei Verstößen gegen diese AGB verwendet werden. Bei Verstößen gegen LSH-Anweisungen gilt der Videobeweis.
- 16.4. Weitere Informationen zum Datenschutz sind in der Datenschutzerklärung des LSH enthalten, die im Büro und auf der Website einsehbar ist.

§ 17 Personenmehrheiten

- 17.1. 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.
- 17.2. 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.
- 17.3. 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.

§ 18 Übertragung der Vermieter-/Mieterrechte

- 18.1. 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.
- 18.2. 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.
- 18.3. 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.

§ 19 Zustellvollmacht und Adresse

- 19.1. Der Mieter ist verpflichtet, jede Änderung seiner Adresse dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
- 19.2. Die Tatsache „Adresse des Mieters nicht bekannt“ wird vermutet, wenn ein an den Mieter mit dessen zuletzt angegebene Adresse gerichtetes, Einschreiben mit dem Vermerk „unzustellbar“ zurückkommt. Oder eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt ohne Erfolg ist.

§ 19 Erfüllungsort und Gerichtsstand

- Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Ort, an dem das Mietobjekt gelegen ist (Ilsfeld oder Ludwigsburg). Soweit der Mieter Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ist Gerichtsstand ausschließlich Heilbronn.

§ 20 Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 20.1. 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 schriftlich vereinbart.
- 20.2. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, jede Änderung ihrer Anschrift/ihrer Namens unverzüglich einander mitzuteilen.
- 20.3. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt ist.
- 20.4. Auf dem Gelände des Vermieters gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen Anweisungen des Vermieters ist Folge zu leisten.
- 20.5. Der Vermieter behält sich vor, die Hausordnung zu ändern, sofern dies aufgrund von unvorhersehbaren, technischen, rechtlichen oder regulatorischen Veränderungen nach Vertragsabschluss erforderlich ist. Die Änderungen werden durch Aushang bzw. durch Bekanntgabe an die Mieter zur Kenntnis gebracht. Diese Hausordnung ist für jeden Mieter bindend, der Mieter bestätigt, eine Kopie der Hausordnung bei Unterzeichnung des Vertrages erhalten zu haben.
- 20.6. Missachtungen und Zuwiderhandlungen gegen LSH-Anweisungen werden mit einer Aufwandspauschale von mind. 100 € zzgl. Regulierungskosten belegt. Es gilt der Videobeweis.
- 20.7. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht den Bestand der übrigen Vertragsbestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen gegen wirksame, dem wirtschaftlichen Sinn am nächsten kommende Regelungen zu ersetzen.
- 20.8. Die Firma LSH GmbH ist berechtigt die Preise jährlich entsprechend Index/Inflationsrate anzupassen.

§ 21 Fenster Standort Ludwigsburg

An den Fensterfronten befindliche Fenster und Fenster in den Lagerboxen dürfen unter keinen Umständen geöffnet werden. Bei Zuwiderhandlung werden sämtliche hierdurch entstehenden Kosten (z. B. für das Schließen des Fensters durch einen Mitarbeiter) sowie etwaige Folgeschäden, insbesondere durch Witterungseinflüsse, dem Mieter in Rechnung gestellt. Glasgegenstände, Lupen oder andere lichtbündelnde Gegenstände dürfen aufgrund der Brandgefahr nicht offen gelagert werden.