Allgemeine Mietbedingungen Fix Storage

§ 1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Allgemeinen Mietbedingungen gelten für sämtliche zwischen der Fix Storage (Vermieter) und ihren Vertragspartnern (Mietern) geschlossenen Mietverträgen über die Nutzung von Lagerräumen (Mietobjekt) zur Einlagerung von beweglichen Sachen (Lagergut).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mieter werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, dass die ausdrücklich durch schriftliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter einbezogen werden.

§ 2 Vertragsgegenstand

Der Vermieter überlässt dem Mieter das Mietobjekt für den ausschließlichen Zweck der Lagerung beweglicher Sachen nach Maßgabe dieser Allgemeinen Mietbedingungen.

Der Vermieter übernimmt hinsichtlich der vom Mieter in das Mietobjekt eingebrachten Gegenstände ausdrücklich keine Obhutspflichten, tritt also weder als Lagerverwalter noch als Wächter oder Verwahrer der vom Mieter eingebrachten Gegenstände auf.

§ 3 Beschaffenheit des Mietobjekts

Der Mieter hat das Mietobjekt vor Vertragsschluss besichtigt und erkennt mit der Unterzeichnung des Mietvertrages an, dass das Mietobjekt für die Einlagerung seines Lagergutes geeignet und frei von erkennbaren Mängeln ist. Erweist sich das Mietobjekt als für die Einlagerung des Lagergutes des Mieters ungeeignet, so trägt der Vermieter für die dem Mieter daraus entstehenden Schäden keine Haftung. Bei Übernahme hat der Mieter das Mietobjekt nochmals zu kontrollieren und Schäden oder Verunreinigungen dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Abweichungen von der vereinbarten Lagerfläche oder dem vereinbarten Lagervolumen von +/- 10% sind unbeachtlich und stellen keinen Mangel des Mietobjektes dar. Die Flächen- bzw. Volumenberechnung erfolgt nach den Außenmaßen der durch Wände und die Decke abgegrenzten Fläche bzw. des Raums.

§ 4 Zulässige Nutzung

1. Das Mietobjekt darf ausschließlich zur Einlagerung von zulässigem Lagergut nach Maßgabe des § 5 dieser Allgemeinen Mietbedingungen genutzt werden. Eine andere Nutzung, insbesondere als Büro, Geschäftsadresse, Wohnraum, sowie für Zwecke oder Tätigkeiten, die einer gewerblichen oder sonstigen behördlichen Zustimmung bedürfen, sind nicht gestattet.

2. Das Mietobjekt einschließlich gemeinschaftlicher Einrichtungen ist von dem Mieter pfleglich zu behandeln und in einem sauberen und einwandfreien Zustand zu halten.

3. Bauliche Veränderungen des Lagerraums, Befestigungen an Boden, Wänden oder Decken dürfen vom Mieter nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

4. Das Lagergut ist so zu lagern, dass von dem Lagergut keine Gefahr für die Rechtsgüter des Vermieters oder sonstiger Dritter ausgeht, insbesondere ein Umkippen, Einstürzen oder Abrutschen des Lagerguts ausgeschlossen ist.

5. Der Mieter hat das Mietobjekt und gemeinschaftliche Einrichtungen so zu nutzen, dass andere Mieter nicht gestört und beeinträchtigt werden. Dem Mieter ist es insbesondere nicht gestattet, sein Lagergut oder sonstige von ihm mitgebrachten Gegenständen z.B. Transport- und Verladevorrichtungen außerhalb des eigenen Mietobjekts vorübergehend abzustellen oder dauerhaft zu lagern. Insbesondere die Fluchtwege sind stets freizuhalten.

6. Verstößt der Mieter, eine ihn begleitende oder von ihm beauftragte Person oder ein sonstiger Erfüllungsgehilfe des Mieters gegen die Bestimmungen dieses § 4 schuldhaft und entsteht dem Vermieter durch dieses Fehlverhalten ein Schaden, so hat ihm der Mieter diesen Schaden zu ersetzen.

§ 5 Zulässiges Lagergut

1. Der Mieter garantiert, dass er alleiniger Eigentümer oder jedenfalls berechtigter Besitzer des eingebrachten Lagerguts ist und hält den Vermieter frei von jeglichen Nachteilen, insbesondere Kosten, die diesem infolge der Inanspruchnahme durch Dritte in Bezug auf das Eigentum oder Besitzrechte an dem eingebrachten Lagergut entstehen.

2. Im Mietobjekt dürfen ausschließlich Gegenstände gelagert werden, die keine Feuchtigkeit oder üble Gerüche absondern und von denen keine Gefahr für Sachen und Rechtsgüter des Vermieters, der anderen Mieter oder sonstiger Dritter sowie die Umwelt ausgehen.

3. Lebensmittel dürfen nur gelagert werden, wenn sie so verpackt sind, dass sie während der Lagerdauer nicht verderben oder von Ungeziefer und Tieren nicht befallen werden könne.

4. Ausdrücklich untersagt ist insbesondere die Lagerung der nachfolgend genannten Gegenstände, ohne dass diese Aufzählung abschließend ist:

- Lebewesen jeglicher Art wie Tiere, Fische, Insekten, Vögel
- Pflanzen jeglicher Art;
- Leicht entzündliche und leicht brennbare, insbesondere zur Selbstzündung neigende Substanzen und Gegenstände, darunter Autogas, Benzin, Dieselkraftstoff, Heizöl, Kerosin, Benzol, Brennalkohol oder Methylalkohol, Terpentinersatz, Aceton, Acetylen, Spraydosen einschließlich Raumsprays, Haarsprays, Farben, Lacke und Enteiser für Windschutzscheiben, Wasserstoff, Acetylen
- Explosive Substanzen oder Gegenstände, insbesondere Druckgase, Gasflaschen, Propangas und Butan, Feuerwerkskörper und Sprengstoffe jeglicher Art
- Radioaktive Stoffe

- Giftige Substanzen, insbesondere Chemikalien, Methylalkohol, Fleckenentferner, Pestizide, Herbizide, Kunstdünger, Reinigungsmittel, Farbverdünner, Holzschutzmittel, Farbentferner
- Ätzende Substanzen, insbesondere Säuren, Laugen, Abflussreinigungsmittel, Entkalker, Ätznatron, Ofen- und WC-Reiniger;
- Waffen jeglicher Art, Munition, Kampfstoffe jeglicher Art
- Müll und Abfallstoffe jeglicher Art, darunter Auto- und Motorradwracks sowie Teile davon, die nicht mehr verwendbar oder verwertbar sind;
- Verderbliche Substanzen oder Gegenstände sowie Sachen oder Güter, die von Ungeziefer befallen werden können;
- Wertsachen, insbesondere Bargeld, Edelmetalle sowie Edelsteine und daraus hergestellte Schmuckgegenstände, Pelzwaren, Kunstobjekte Sammlerstücke und unersetzbare Gegenstände sowie Wertpapiere jeglicher Art
- Illegale Substanzen, insbesondere Suchtstoffe/Drogen;
- aus Straftaten stammende Gegenstände, insbesondere geschmuggelte oder gestohlene Sachen;
- Asbest und jegliche Asbest enthaltende Werkstoffe
- Oxidierende Substanzen und Präparate wie Peroxide, Chlorate, Salpeter- und Perchlorsäure;
- Reizstoffe jeglicher Art, insbesondere Augen- sowie Nasen- und Rachenreizstoffe
- Umweltschädliche Substanzen und Präparate, insbesondere FCKW, PCB und PCT;
- Gesundheitsschädliche, krebserregende, erbgutverändernde oder fortpflanzungs-gefährdende Substanzen
- Schwermetalle, insbesondere Quecksilber in Thermometern, Kadmium und Zink Batterien, Blei und Kupfer;
- Sensibilisierende Substanzen und Stoffe;

§ 6 Untervermietung/Mieter- oder Vermieterwechsel

1. Eine Untervermietung oder eine sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts durch den Mieter an Dritte ist ohne eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet.

2. Der Vermieter hat das Recht, diesen Vertrag jederzeit auf eine andere Gesellschaft zu übertragen.

3. Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag durch den Mieter auf einen Nachmieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Als Übertragung gilt bei gewerblichen Mietern (Unternehmen) auch der Wechsel des Inhabers oder eines persönlich haftenden Gesellschafters. Der Vermieter wird die Zustimmung nicht verweigern, wenn in der Person oder dem Nutzungszweck des Nachmieters kein wichtiger Ablehnungsgrund besteht.

§ 7 Zutritt zum Mietobjekt durch den Mieter

1. Der Mieter erhält Zugang zum Mietobjekt täglich in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr .

Der Vermieter ist berechtigt, die allgemeinen Öffnungszeiten jederzeit mit einer Vorankündigungsfrist von 14 Kalendertagen zu ändern. Für die Vorankündigung ist Textform (SMS oder E-Mail) ausreichend. Im Übrigen werden die Öffnungszeiten durch Aushang bekanntgemacht.

2. Der Zugang zur Lagerhalle ist mittels elektronischer Schlösser gesichert. Der Mieter erhält bei Vertragsschluss einen persönlichen Zugangscode, der ihm den Zutritt zur Lagerhalle ermöglicht. Der Vermieter behält sich vor, die technische Ausgestaltung des Zugangs zu ändern- In diesem Fall wird der Vermieter den Mieter mit einer Frist von mindestens einem Monat über die bevorstehende Änderung informieren und diesem den ungehinderten Zugang zum Mietobjekt verschaffen.

3. Vergisst der Mieter den Zugangscode, wird der Vermieter diesem einen persönlichen Code mitteilen. Die Mitteilung des persönlichen Codes kann aus Sicherheitsgründen nicht per Telefon, E-Mail oder SMS übermittelt werden. Eine Überlassung des Zugangscodes ist nur an die in § 7 Ziff. 6 genannten ermächtigen Personen gestattet.

4. Der Vermieter haftet nicht, wenn dem Mieter durch technische Fehler der Zutritt zur Lagerhalle verwehrt wird, es sei denn der technische Fehler wurde vom Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht. In einem solchen Fall ist der Mieter jedoch verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu informieren, damit dieser Abhilfe schaffen kann.

5. Der Mieter hat den Lagerraum bei Verlassen abzuschließen und während seiner Abwesenheit verschlossen zu halten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dies zu überwachen oder einen vom Mieter nicht verschlossenen Lagerraum zu verschließen.

6. Außer dem Mieter darf die Lagerhalle sowie der dem Mieter überlassene Lagerraum nur von Personen betreten werden, denen der Mieter bei Vertragsschluss oder später während der Vertragslaufzeit schriftlich durch Benennung dieser Personen gegenüber dem Vermieter Vollmacht erteilt hat oder die den Mieter bei Betreten der Lagerhalle begleiten. Überlässt der Mieter den Zugangscode nicht autorisierten Dritten, geschieht dies auf seine Gefahr.

7. Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, von jeder Person, die die Lagerhalle betreten möchte, eine Legitimation zu verlangen und falls eine solche nicht vorgelegt werden kann, der betreffenden Person den Zutritt zu verweigern.

§ 8 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

1. Der Vermieter ist nach einer Ankündigung mit einem Vorlauf von mindestens 7 Tagen berechtigt, das Mietobjekt zu betreten, wenn dies zur Durchführung von gesetzlich vorgeschriebenen Inspektionen, Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten oder sonstiger Maßnahmen zum Erhalt oder Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Lagerhalle oder des Mietobjektes erforderlich ist.

2. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Möglichkeiten zur Durchführung von Maßnahmen nach § 8 Ziff. 1 zu gewähren und ist aus diesem Grunde nicht berechtigt, die Miete zu mindern oder den Mietvertrag insgesamt oder in Teilen zu kündigen.

3. Bei Gefahr in Verzug sowie auf Aufforderung einer staatlichen Behörde, insbesondere der Polizei, der Feuerwehr oder der Staatsanwaltschaft ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt ohne vorherige Ankündigung zu öffnen, zu betreten und/oder Vertretern der staatlichen Behörden auf deren Verlagen den Zutritt zu verschaffen. In diesem Fall hat der Vermieter den Mieter jedoch unverzüglich über die Maßnahme zu informieren. Zur Durchführung einer Inventarisierung ist der Vermieter ist einem solchen Fall berechtigt, aber nicht verpflichtet.

§ 9 Wechsel des Mietobjektes während der Vertragslaufzeit

1. Der Mieter erteilt schon jetzt seine Zustimmung zu einem Wechsel des Mietobjektes während der Vertragslaufzeit innerhalb der Lagerhalle, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt. In allen Fällen eines nach § 9 erforderlichen Umzugs werden die Parteien die damit einhergehenden Änderungen des Vertrages schriftlich fixieren.

2. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ein Wechsel des Lagerraums zur Durchführung notwendiger Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder Umbauarbeiten oder aufgrund einer behördlichen Anweisung erforderlich ist oder Gefahr in Verzug besteht.

3. Wenn dies nach den Umständen tunlich ist, insbesondere die Erforderlichkeit des Umzugs für den Vermieter absehbar ist, wird der Vermieter den Mieter mit einem Vorlauf von 14 Tagen über die Erforderlichkeit des Umzugs informieren.

4. Der Mieter ist verpflichtet, den erforderlichen Umzug zu ermöglichen und soweit erforderlich daran mitzuwirken. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht innerhalb der Frist des § 9 Abs. 3 nach oder besteht Gefahr in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, den gemieteten Lagerraum zu öffnen und das Lagergut in einen anderen Lagerraum nach Maßgabe des § 9 Abs. 5 zu verbringen. Für in diesem Fall am Lagergut des Mieters entstehende Schäden haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

5. Das neue Mietobjekt muss nach Art und Größe vergleichbar sein. Abweichungen von der vereinbarten Lagerfläche oder dem vereinbarten Lagervolumen von +/- 10 % sind unbeachtlich. Die Flächen- bzw. Volumenberechnung erfolgt nach den Außenmaßen der durch Wände und die abgegrenzten Fläche bzw. des Raums. Kann der Vermieter einen vergleichbaren Lagerraum nicht zur Verfügung stellen, kann der Mieter eine angemessene Mietminderung beanspruchen oder den Vertrag binnen 14 Tagen kündigen.

6. Die Kosten eines erforderlichen Umzugs im Sinne dieses § 9 hat der Vermieter zu tragen, es sei denn, die Erforderlichkeit des Umzugs ist vom Mieter zu vertreten.

7. Nach Durchführung des erforderlichen Umzugs wird das Mietverhältnis im Übrigen zu den vereinbarten Konditionen fortgeführt. Ein Anspruch auf spätere erneute Nutzungsüberlassung des ursprünglichen Lagerraums besteht in den Fällen des § 9 nicht.

§ 10 Mängel der Mietsache/Haftung

1. Das Mietobjekt wird in dem Zustand überlassen, in dem es sich bei Beginn des Mietverhältnisses befindet. Die Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel ist ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen.

2. Entsteht während der Mietzeit ein Mangel, so haftet der Vermieter für dadurch entstehende Sach- und Vermögensschäden des Mieters nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

3. Der Vermieter haftet unbeschadet vorstehender Regelungen und der nachfolgenden Haftungsbeschränkungen uneingeschränkt für Schäden an Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für alle Schäden, die auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzungen sowie auf Arglist seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

4. Der Vermieter haftet weiter für Schäden, die durch einfache Fahrlässigkeit verursacht werden, soweit diese Fahrlässigkeit die Verletzung solcher Vertragspflichten betrifft, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf (Kardinalpflichten). Der Vermieter haftet jedoch nur, soweit die Schäden in typischer Weise mit dem Vertrag verbunden und vorhersehbar sind. Bei auf einfacher Fahrlässigkeit beruhenden Verletzungen nicht vertragswesentlicher Nebenpflichten haftet der Vermieter im Übrigen nicht.

5. Eine weitergehende Haftung ist ohne Rücksicht auf die Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs ausgeschlossen. Soweit die Haftung des Vermieters ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung seiner Angestellten, Arbeitnehmer, Mitarbeiter, Vertreter und Erfüllungsgehilfen.

6. Der Mieter hat den Vermieter über alle Mängel oder Schäden, die während der Vertragsdauer am Mietobjekt entstehen unverzüglich zu informieren. Unterlässt der Mieter schuldhaft die Anzeige, so ist er zum Ersatz des dem Vermieter daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

7. Der Mieter haftet dem Vermieter Schäden am Mietobjekt und am Gebäude sowie an den zu dem Gebäudegehörenden Einrichtungen und Anlagen, die

durch den Mieter oder

durch zum Betrieb des Mieters gehörende Personen, insbesondere Besucher, Kunden, Lieferanten des Mieters sowie vom Mieter beauftragte Handwerker und ähnliche Personen, die mit Willen des Mieters mit dem Mietobjekt, dem Gebäude oder den zum Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen in Berührung kommen schuldhaft verursacht worden sind. Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat, trägt der Mieter.

§ 11 Versicherung

1. Die Lagerung des Lagerguts erfolgt auf alleiniges Risiko des Mieters. Der Mieter hat das Lagergut während der gesamten Nutzungsdauer des Mietobjekts bis zur vollständigen Räumung im Rahmen einer All-RISK-Versicherung gegen Beschädigung, Zerstörung und Abhandenkommen ausreichend zu versichern. Die Versicherung hat einen Regressverzicht zu Gunsten des Vermieters und der vom Vermieter abgeschlossenen Versicherungen enthalten. Der Mieter hat den Versicherungsschutz gegenüber dem Vermieter durch Vorlage des Versicherungsscheins nachzuweisen und stellt den Vermieter von allen Ansprüchen wegen Beschädigung, Zerstörung oder Abhandenkommen des Lagerguts frei. Der Vermieter ist nicht verpflichtet zu prüfen, ob der vom Mieter zugrunde gelegte Versicherungswert ausreichend ist und übernimmt keine Haftung, insbesondere bei eventuell auftretender Unterversicherung.

2. Auf Wunsch des Mieters vermittelt der Vermieter diesem einen Versicherungsschutz für das eingelagerte Lagergut auf Basis des vom Mieter genannten Wertes des Lagerguts. Der Vermieter ist nicht verpflichtet zu prüfen, ob der vom Mieter zugrunde gelegte Versicherungswert ausreichend ist und übernimmt keine Haftung, insbesondere bei eventuell auftretender Unterversicherung. Die in diesem Fall anfallenden Versicherungsprämien sind jeweils zusammen mit dem Mietentgelt nach Maßgabe des § 12 Ziff. 4 zur Zahlung fällig.

§ 12 Mietentgelt/Mindestmietdauer

1. Die Höhe des Mietentgelts ergibt sich aus dem umseitig geschlossenen Mietvertrag. Durch das Mietentgelt sind sämtliche Betriebs- und Nebenkosten abgegolten.

2. Der Vermieter behält sich das Recht vor, das Mietentgelt nach gemäß § 315 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu erhöhen, erstmalig jedoch nach Ablauf von 6 Monaten nach Vertragsschluss. Über die bevorstehende Mieterhöhung wird der Vermieter den Mieter mindestens 4 Wochen vor dem Mieterhöhungszeitpunkt schriftlich oder in Textform unter Angabe des Mieterhöhungszeitpunktes informieren. Nach Zugang der Mieterhöhungsmitteilung kann der Mieter das Mietverhältnis mit einer Frist von 14 Tagen zum Mieterhöhungszeitpunkt kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Macht der Mieter von diesem Sonderkündigungsrecht keinen Gebrauch, wird das Mietverhältnis zu den geänderten Konditionen fortgesetzt.

3. Das Mietentgelt wird pro Mietperiode berechnet. Eine Mietperiode beträgt 1. Monat. Die Mindestmietdauer beträgt 1. Monat.

4. Die Erstmiete und die nach § 14 geschuldete Kaution sind spätestens bei Vertragsschluss zu zahlen. Bis zur Zahlung der ersten Miete sowie der Mietkaution steht dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht zu. Die weiteren Mietentgelte sind vor Beginn der jeweiligen Mietperiode zur Zahlung fällig.

5. Zahlungen werden zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen und erst danach auf die Mietforderung angerechnet.

6. Hat der Mieter bei Vertragsschluss eine E-Mail-Adresse angegeben, ist der Vermieter berechtigt, Rechnungen über Mietentgelte, Kosten oder Zinsen per E-Mail zu übermitteln, es sei denn der Mieter wünscht ausdrücklich Übermittlung der Rechnungen in Papierform. Die Zustimmung zur Übermittlung der Rechnung per E-Mail kann der Mieter jederzeit schriftlich oder in Textform widerrufen.

§ 14 Kaution

1. Der Mieter ist verpflichtet, vor Überlassung des Mietobjektes eine Kaution in Höhe des Mietentgelts von 1 Mietperiode zu hinterlegen. Die Kaution ist nicht verzinslich.

2. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sich schon während der Vertragslaufzeit wegen seiner fälligen Ansprüche aus der Kaution zu befriedigen. Der Mieter ist dann verpflichtet, die Kautionssumme binnen 14 Kalendertagen ab Zugang einer entsprechenden Benachrichtigung des Vermieters wieder auf den vereinbarten Betrag aufzustocken.

3. Der Vermieter wird die Kaution spätestens 30 Tage nach Beendigung des Mietverhältnisses und des Mietobjektes auf ein vom Mieter zu benennendes inländisches Bankkonto ohne Zinsen erstatten, jedoch reduziert um

- Kosten, die erforderlich sind, um das Mietobjekt zu räumen, wenn der Mieter seiner Räumungspflicht bei Vertragsbeendigung nicht nachkommt;
- Kosten, die erforderlich sind, um Schäden zu beheben sind, die durch den Mieter oder durch zum Betrieb des Mieters gehörende Personen, insbesondere Besucher, Kunden, Lieferanten des Mieters sowie vom Mieter beauftragte Handwerker und ähnliche Personen, die mit Willen des Mieters mit dem Mietobjekt, dem Gebäude oder den zum Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen in Berührung gekommen sind, verursacht wurden; Mietrückstände, Mahnkosten, Verzugszinsen; Verbringungs-, Verwertungs- oder Entsorgungskosten für vom Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgelassene Gegenstände.

Reicht die Kaution zur Tilgung aller vorstehenden Forderungen nicht aus, so wird dieser zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptforderung angerechnet.

§ 15 Zurückbehaltungsrecht und Aufrechnung

1. Bis zur Zahlung der Erstmiete nach § 11 Ziff. 4 Satz 1 sowie der Kaution nach § 14 Ziff. 1 ist der Vermieterunbeschadet der ihm zustehender Ansprüche auf Erfüllung und

Schadensersatz berechtigt, ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, insbesondere dem Mieter den Zugang zum Mietobjekt zu verweigern. Befindet sich der Mieter nach Ablauf von 3 Tagen seit Beginn des Mietverhältnisses im Verzug mit der Zahlung der Erstmiete, ist der Vermieter berechtigt, über das Mietobjekt anderweitig zu verfügen, ohne dass es einer Kündigung oder des Rücktritts bedarf.

2. Gerät der Mieter während des Mietverhältnisses mit der Miete in Höhe eines Mietentgelts für eine Mietperiode in Verzug, so ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter den Zugang zum Mietobjekt bis zur vollständigen Zahlung des rückständigen Betrages einschließlich Verzugszinsen und Mahnkosten zu verweigern.

3. Der Mieter kann gegen den Anspruch des Vermieters auf Zahlung des Mietentgelts weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, soweit der Vermieter seine Haftung nicht wirksam nach § 10 Ziff. 1-3 ausgeschlossen hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis und anderen Rechtsverhältnissen der Parteien, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietentgelts schriftlich oder in Textform angezeigt hat. Die Erstattung etwaiger im Wege der Aufrechnung geltend gemachter Gegenforderungen des Mieters erfolgt in Teilbeträgen, die 30% des für die jeweilige Mietperiode geschuldeten Mietentgelts nicht übersteigen dürfen.