



GARAGEN-MIETVERTRAG-Nr.

zwischen dem Vermieter

Jörn Exner, Karlstr. 20, 45739 Oer-Erkenschwick
Steuer-Nr.: 340/5713/4294

Vermietung: Karlstr.28 a • 45739 Oer-Erkenschwick
Tel 02368 699340 • Fax 02368 6993410 • Mobil 0179 1234507
Email info@exner-garagen.de

und dem Mieter

Name:

Vorname:

Geb.-Datum:

Straße:

PLZ/Ort:

Tel:

Mobil:

Mail:

Fax:



S1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet an den Mieter auf dem Gelände des Garagenparks Karlstr. 28 a, in Oer-Erkenschwick die

Garage Nr.

in Reihe

Dem Mieter ist die Mitbenutzung der Verkehrsflächen des Garagenparks für Zwecke der An- und Abfahrt, sowie der kurzfristigen Be- und Entladung gestattet. Die Vermietung erfolgt nach der Erklärung beider Parteien nicht im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung, sondern der Mieter nutzt die Immobilie der Bauart entsprechend zu seinem geschäftlichen und/oder privaten Zwecke.



§2 Zustand und Behandlung des Mietobjektes

Der Mieter erkennt hiermit an, dass sich die gemietete Garage - wovon er sich überzeugt hat - in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Der Vermieter gibt keine Garantie oder Zusicherung darüber ab, dass die Garage für andere Zwecke, als den der Garage nutzbar ist. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass das Mietobjekt im Einklang mit den öffentlich rechtlichen, insbesondere Brand- und Bauvorschriften genutzt wird.

Der Mieter hat die Pflicht zur pfleglichen Behandlung des Objektes, insbesondere darf er Holz- oder Blechkonstruktionen, Decken und Wände, wie auch Türen und Tore, nicht durch seine Maßnahmen verändern oder beschädigen. Für alle Beschädigungen, die durch den Mieter oder Personen entstanden sind, die seinetwegen auf dem Grundstück waren, haftet der Mieter und verpflichtet sich, die entstandenen Schäden auf seine Kosten und auf schnellstem Wege zu beseitigen.

§3 Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am - - siehe § 17 Sonstiges. Es wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von jeder Vertragspartei mit einer Kündigungsfrist von sechs Wochen zum Quartalsende gekündigt werden. Unbeschadet bleibt das Recht jeder Partei, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen. An den wichtigen Grund ist ein strenger Maßstab anzulegen. Eine fristlose Kündigung ist allerdings für den Vermieter jedenfalls möglich, bei Zahlungsverzug mit einer Monatsmiete oder wenn die Mietrückstände im Laufe der Zeit entstehen, die die Höhe einer Monatsmiete erreichen. Gleiches gilt, wenn im Laufe eines Jahres die zu zahlende Miete sechs Mal nicht pünktlich zum Fälligkeitsdatum gezahlt worden ist. Ferner, wenn der Mieter die Pflichten des Vertrages verletzt oder die Pflichten der Garagenordnung und er deswegen per Einschreiben/Rückschein abgemahnt wurde und danach es wiederum zu einem entsprechenden Vorfall kommt (z.B. erhebliche Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, Verstoß gegen behördliche Vorschriften, insbesondere wiederholter Verstoß gegen Umweltschutzbestimmungen, usw.). Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Aufforderung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die Anwendung des § 545 BGB ist ausgeschlossen, nämlich die stillschweigende Verlängerung durch Gebrauchsfortsetzung nach Ende bzw. Ablauf des Mietverhältnisses. Die ordentliche wie auch die fristlose Kündigung müssen per eingeschriebenem Brief per Rückschein zugestellt werden, wobei die ordentliche Kündigung keiner, die fristlose Kündigung jedoch die Angabe des fristlosen Kündigungsgrundes bedarf. Hat der Vermieter dem Mieter die fristlose Kündigung erklärt, so ist er berechtigt, die eingestellten Gegenstände nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung an die letzte bekannte Adresse des Mieters aus der Mietsache zu entsorgen, die Zufahrt zu sperren. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden. Durch den Tod des Mieters wird der Vertrag nicht aufgehoben.

§4 Mietpreis, Kautions

Der monatliche Mietpreis ab Mietbeginn pro Mietobjekt gemäß §1 beträgt 110,00 € netto zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe 20,90 € (z.Zt. 19%), mithin derzeit 130,90 € brutto monatlich. Die erste Miete ist bis spätestens 14 Tage vor Mietbeginn zu zahlen. Die weitere jeweilige Brutto-Miete ist spätestens am 3. Werktag eines Monats im Voraus zu entrichten und zwar kostenfrei auf folgendes Konto des Vermieters:

Bank: Volksbank Ruhr Mitte eG
Inhaber: Jörn Exner
IBAN: DE67 4226 0001 7200 7455 00
SWIFT/BIC: GENODEM1GBU

Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland seit Vertragsbeginn bzw. der letzten Zahlungsanpassung um mindestens 5 % verändert hat, ist der monatliche Mietpreis prozentual entsprechend anzupassen. Das gleiche gilt sinngemäß auch für alle anderen monatlich zu zahlenden Gebühren und Pauschalen.

Erst die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters ist der Nachweis der pünktlichen Zahlung. Außerdem ist mit Abschluss des Mietvertrages eine Kautions in Höhe von 300 € fällig und bis spätestens 14 Tage vor Mietbeginn zu zahlen oder eine Bankbürgschaft zu hinterlegen.

Die unverzinsliche Kautions ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzuzahlen, sobald feststeht, dass gegen diesen keine Ansprüche mehr bestehen.



Der Mieter versichert, dass die bei Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

Für alle Forderungen, die dem Vermieter aus diesem Vertrag zustehen, hat der Vermieter das Pfandrecht an den vom Mieter eingestellten Gegenständen.

§5 Nebenkosten

Die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten des Mietobjektes sind in dem unter §4 genannten Mietpreis enthalten, mit Ausnahme der Stromkosten.

§6 Vermietergewährleistung

Der Vermieter haftet nicht für Schäden außer für Leben, Körper und Gesundheit. Es sei denn, die weiteren Schäden sind grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt durch den Vermieter oder seine Erfüllungshelfen.

Außer für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet der Vermieter nicht für den Verlust bzw. Zerstörung bzw. Abhandenkommen von Kraftfahrzeugen oder anderer Gegenstände, die im Mietobjekt durch den Mieter oder Dritten mit Duldung des Mieters untergebracht worden sind.

Der Vermieter haftet nach den obigen Grundsätzen nicht für Feuerschäden oder Diebstahl.

Für Fahrten auf dem Garagenpark, den Zufahrten der Garage selbst sowie das Unterstellen von Fahrzeugen und Gegenständen erfolgt diese auf eigene Gefahr des Mieters.

Der Vermieter haftet nicht für Personenschaden durch Dritte. Ebenso für unsachgemäßen Gebrauch der Garage/n beim Be- und Entladen z.B. bei Regenwetter.

§7 Versicherungspflicht des Mieters

Der Mieter hat dem Vermieter den Abschluss und die Unterhaltung einer Haftpflicht- und Schadensversicherung in angemessener Höhe nachzuweisen, wie auch die Prämienzahlungen.

§8 Kleinreparaturen

Die Teile des Mietobjektes, die dem häufigen Gebrauch des Mieters unterliegen wie Schlösser, elektrische Anlagen, Beleuchtung, Tore etc., hat der Mieter auf seine Kosten zu erneuern bzw. hieran Kleinreparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen. Die vorgenannte Pflicht wird dahin eingeschränkt, dass eine Kostenobergrenze von 75,00 EUR pro Jahr vereinbart wird. Übersteigen die Reparaturkosten den Betrag von 75,00 € inkl. MwSt., so hat sich der Mieter daran bis zur Höhe von 75,00 € pro Jahr zu beteiligen. Hiervon ausgenommen sind Kosten, die durch schuldhaftes Verhalten des Mieters und seiner Erfüllungshelfen entstanden sind; hier kann der Vermieter vollen Ersatz verlangen.

§ 9 Pauschaler Schadenersatz durch den Mieter

Im Falle einer schuldhaften Schadensverursachung durch den Mieter, hat dieser die Schäden zu ersetzen; die nachfolgenden Schadensfälle werden jedoch dem pauschalen Schadenersatz unterstellt, wobei dem Mieter gestattet ist und er jederzeit berechtigt ist, nachzuweisen, dass kein Schaden bzw. nicht in der pauschalierten Höhe entstanden ist, in dieser Höhe besteht dann nur Schadenersatzpflicht oder sie ist wie ausgeführt, abzulehnen.

Die pauschalierten Schadenersatzansprüche betreffen:

1. Ölflecken, pro angefangenen Quadratmeter 110,00 € netto zzgl. MwSt. 20,90 € (z.Zt. 19%), gesamt 130,90 € brutto.
2. Löcher im Holz bzw. Blechkonstruktionen z.B. Nägel, Schrauben oder Bohrungen, pro Loch 40,00 € netto zzgl. MwSt. 7,60 € (z.Zt. 19%), gesamt 47,60 € brutto.



3. Löcher im Bodenbelag, pro Loch 80,00 € netto zzgl. MwSt. 15,20 € (z.Zt. 19%), gesamt 95,20 € brutto.
4. Der erste Termin zur Abnahme der Garage ist kostenfrei. Sollte ein zweiter Abnahmetermin aufgrund des nicht eingehaltenen Termins durch Mieter erforderlich sein, oder ein weiterer Abnahmetermin wegen Mängeln an der Garage erforderlich ist, wird eine **Kostenpauschale in Höhe von 50,00 € netto zzgl. MwSt. 9,50 € (z.Zt. 19%), gesamt 59,50 € brutto** erhoben.

§10 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht durch den Mieter

Der Mieter hat nur ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich einer Mietminderung, wenn sie denn rechtmäßig ist, wenn er zuvor den Mietmangel dem Vermieter angezeigt hat und die Mietminderung für den kommenden Monat angekündigt hat. Eine Aufrechnung von Gegenforderungen wird hiermit gegenüber der Miete und Nebenkosten ausgeschlossen.

§11 Verkehrssicherungspflicht

Der Mieter übernimmt und haftet für die Verkehrssicherheit des Mietobjektes inklusive der Verkehrsflächen des Garagenparks (Verkehrssicherungspflicht). Insbesondere hat der Mieter die entsprechenden Zufahrten, Gehwege und befestigte Flächen schnee- und eisfrei zu halten, auf eigene Kosten, sowie die Bereiche die hier genannt wurden, im angemessenen Abstand zu säubern.

§12 Ordnungsvorschrift

Es ist ausdrücklich untersagt,

- a) in der Garage offenes Licht, Feuer zu benutzen oder zu rauchen
- b) Aufbewahrung, Ab- und Umfüllen von Kraftstoffen, Öl und sonstigen brennbaren Stoffen ist untersagt
- c) Fahrzeuge abzustellen, die Öl oder Brennstoff verlieren
- d) Elektrische Geräte und Heizgeräte sind nur im Einklang mit den feuerpolizeilichen Vorschriften zu benutzen
- e) Der Mieter ist gehalten, bei Frost die üblichen Vorsichtsmaßnahmen zur Verhinderung von Frostschäden einzuleiten und einzuhalten
- f) Die Reparatur von Fahrzeugen ist nur mit Genehmigung des Vermieters zulässig
- g) Das Waschen von Fahrzeugen ist auf dem gesamten Gelände untersagt
- h) Die XXL-Garagen dürfen nicht an feuergefährliche Betriebe (z. B. Holz- oder Kunststoffverarbeitung) verpachtet werden. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, den Versicherer unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Verpachtung an einen feuergefährlichen Betrieb erfolgt. Die Rechtsfolgen bei Verletzungen von Obliegenheiten bzw. Gefahrerhöhungen ergeben sich aus Teil A §§ 8 und 9 VSG 2008.
- i) Die Nutzung der Garage bzw. des Garagenparks einschließlich der Verkehrsflächen sowie das kurzfristige Be- und Entladen ist dem Mieter in der Zeit von 00.00 Uhr bis 24.00 Uhr gestattet. Die Nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften sind jedenfalls einzuhalten.

§13 Untervermietung

Die Untervermietung ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet.

§14 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Objekt im ordnungsgemäßen Zustand besenrein, ggf. unter Beachtung der Erfüllung der Verpflichtung zur Reparatur, Schönheitsreparatur bzw. Schadenersatz zurückzugeben sowie die Rückgabe sämtlicher erhaltener Schlüssel zu veranlassen.

§15 Erfüllungsort, Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Oer-Erkenschwick, Gerichtsstand ist das Amtsgericht Recklinghausen.



§16 Einhaltung gewerbe- und ordnungsrechtlicher Vorschriften

Die Einhaltung gewerbe- und ordnungsrechtlicher Vorschriften einschließlich der der Nutzungsart entsprechenden Umweltvorschriften obliegt dem Mieter.

Die dafür eventuell erforderlichen Genehmigungen, deren Einholung und eventuelle Durchführung obliegen ebenfalls dem Mieter. Die eventuellen Genehmigungen, deren Einholung und eventuelle Durchführung sind im Vorfeld mit dem Vermieter abzusprechen und von diesem schriftlich zu genehmigen. Der Mieter hat hieraus gegebenenfalls anfallende Kosten zu tragen.

§17 Sonstiges

Der Mietvertrag beginnt frühestens zum _____. Kann der Vermieter zum _____ die Immobilie nicht übergeben, haben beide Parteien das Recht, den Vertrag außerordentlich zu kündigen. Auf eventuelle Schadensersatzansprüche beider Parteien wird ausdrücklich verzichtet.

§18 Schriftform

Der Vertrag kann nur schriftlich abgeändert werden. Die Parteien vereinbaren, dass auf den Einwand, man habe sich darauf geeinigt, die Schriftform zu unterlassen, einverständlich verzichtet wird und ausgeschlossen ist.

§ 19 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung des Vertrages nichtig, bzw. unwirksam sein oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so sind die Parteien verpflichtet, an die Stelle der unwirksamen, nichtigen, fehlenden, eine solche zu setzen, die am ehesten dem Parteiwillen gerecht wird, wenn die Parteien die Unwirksamkeit, Nichtigkeit oder die Lücke bedacht hätten.

Dies ist eine Vertragsbestimmung, nicht nur eine Beweisregel, wie die Parteien hiermit festlegen.

§ 20 Sonstige Vereinbarungen

Oer-Erkenschwick, den

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter



STROMANSCHLUSS / KOSTEN

Einmalige Stromanschlussgebühr 10,00 € zzgl. MwSt. 1,90 € (z.Zt.19%), gesamt 11,90 € brutto.

Monatliche Zählergebühr 5,00 € zzgl. MwSt. 0,95 € (z.Zt.19%), gesamt 5,95 € brutto.

- Monatliche Stromkostenpauschale jeweils 1 Garage 2,52 € zzgl. MwSt. 0,48 € (z.Zt.19%), gesamt 3,00 € brutto. Beträgt der **Stromverbrauch** des Mieters mehr als **100 kWh** im Jahr oder **8 kWh** im Monat, kann der Vermieter wahlweise den Mehrverbrauch des Mieters dem Mieter direkt in Rechnung stellen oder die monatliche Miete um eine angemessene Pauschale erhöhen.
- Monatliche Stromkostenpauschale jeweils 1 Garage 4,62 € zzgl. MwSt. 0,88 € (z.Zt.19%), gesamt 5,50 € brutto. Beträgt der **Stromverbrauch** des Mieters mehr als **200 kWh** im Jahr oder **17 kWh** im Monat, kann der Vermieter wahlweise den Mehrverbrauch des Mieters dem Mieter direkt in Rechnung stellen oder die monatliche Miete um eine angemessene Pauschale erhöhen.
- Monatliche Stromkostenpauschale jeweils 1 Garage 6,72 € zzgl. MwSt. 1,28 € (z.Zt.19%), gesamt 8,00 € brutto. Beträgt der **Stromverbrauch** des Mieters mehr als **300 kWh** im Jahr oder **25 kWh** im Monat, kann der Vermieter wahlweise den Mehrverbrauch des Mieters dem Mieter direkt in Rechnung stellen oder die monatliche Miete um eine angemessene Pauschale erhöhen.
- Monatliche Stromkostenpauschale jeweils 1 Garage 8,49 € zzgl. MwSt. 1,61 € (z.Zt.19%), gesamt 10,10 € brutto. Beträgt der **Stromverbrauch** des Mieters mehr als **400 kWh** im Jahr oder **33 kWh** im Monat, kann der Vermieter wahlweise den Mehrverbrauch des Mieters dem Mieter direkt in Rechnung stellen oder die monatliche Miete um eine angemessene Pauschale erhöhen.

Der Mieter akzeptiert die vorgenannten Kosten und Bedingungen. Der Mieter bestellt einen Stromanschluss.

Oer-Erkenschwick, den

Name des Mieters in Druckbuchstaben

Unterschrift Mieter

Anlagen zum Mietvertrag:

- Zahlungsaufstellung
- Übergabeprotokoll



Übergabeprotokoll

Mieter:

Garagennummer:

Reihennummer:

Mietobjekt: Karlstr. 28 a in Oer-Erkenschwick

Mietbeginn:

Mietende:

Datum der Übergabe:

Datum der Rückgabe:

Zählerstand Beginn:

Zählerstand Ende:

Stromverbrauch:

Die Mietvertragspartner stellen in diesen Protokollen den Bestand und den baulichen Zustand der an den Mieter vermieteten Garage fest. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die in den Protokollen enthaltenen Feststellungen für ihre gegenseitige Rechtsbeziehung im Rahmen des Mietverhältnisses für beide Parteien verbindlich sind, sofern nicht die Partei, die sich auf eine Unrichtigkeit der Protokolle beruft, den Nachweis der Fehlerhaftigkeit des Protokolls erbringt.

A Schlüssel, Fernbedienung u.a.:

Der Mieter bestätigt, folgende Gegenstände in einwandfreiem Funktionsfähigem Zustand erhalten zu haben:

2 Stück Schlüssel

0 Stück Fernbedienung

1 Stück Chipkarte Toranlage

Sonstiges:

Für das Garagenschloss, die Schlüssel und die Chipkarte ist ein Pfandbetrag von 150,- € zu entrichten.

B Einrichtungsgegenstände des Vermieters:

Der Mieter bestätigt, folgende Einrichtungsgegenstände übernommen zu haben:

C Einrichtungsgegenstände des Vormieters

Folgende vom Vormieter übernommene Einrichtung und Gegenstände gehören nicht zum Mietobjekt und sind daher auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. In diesem Fall ist der vorherige Zustand des Mietobjekts wieder herzustellen (vollständiger Rückbau):



D Zustand des Mietobjekts

- Das Mietobjekt ist ohne Mängel und wird in neuem Zustand übernommen.
- Das Mietobjekt ist ohne Mängel.
- Das Mietobjekt ist mit folgenden Mängeln behaftet.

.....

.....

E Übergabe, noch auszuführende Arbeiten:

- Das Mietobjekt wird in diesem Zustand, wie vom Mieter besichtigt, übergeben. Der Mieter erkennt es - trotz eventuell oben festgestellter Mängel als vertragsgemäß - an.
- Der Vermieter verpflichtet sich dazu, umgehend nach der Übergabe noch folgende Arbeiten durchzuführen.
- Der Mieter verpflichtet sich, umgehend vor der Übergabe noch folgende Mängel zu beseitigen.

.....

.....

.....

.....

F Datum und Unterschriften

Oer-Erkenschwick, den

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter