

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

der Gewerbepark Cruse GmbH & Co. KG, Schwertfegerstraße 24, 23556 Lübeck.

Für alle Mietverträge der Gewerbepark Cruse GmbH & Co. KG, Schwertfegerstraße 24, 23556 Lübeck, gelten ausdrücklich die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, es sei denn, dass sie ausdrücklich zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden.

### 1. Zustand der Lagerräume bei Mietbeginn

Der Mieter hat das Abteil bei Anmietung besichtigt. Bei Übernahme hat er das gemietete Abteil nochmals zu kontrollieren und Schäden oder Verunreinigungen dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Andernfalls ist von einem ordnungsgemäßen Zustand des Abteils bei der Übernahme auszugehen.

### 2. Nutzung / Einlagerung

Das Abteil ist von dem Mieter in einem sauberen und einwandfreien Zustand zu halten. Gemeinschaftliche Einrichtungen sind pfleglich zu behandeln. Veränderungen des Abteils, bauliche Arbeiten, Befestigungen an Boden, Wänden oder Decken dürfen nicht vorgenommen werden.

Das Abteil darf nur zu Lagerzwecken genutzt werden. Eine sonstige Nutzung, insbesondere als Büro, Geschäftsadresse, Wohnraum sowie eine Nutzung für Zwecke oder Tätigkeiten, die einer gewerblichen oder sonstigen behördlichen Zustimmung bedürfen, sind nicht gestattet.

In dem Abteil dürfen nur trockene Gegenstände eingelagert werden. Die Lagerung von Tieren und Pflanzen jeglicher Art ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, das Abteil nur so zu nutzen, dass hieraus keine Gefahren und/oder Schäden für Rechtsgüter des Vermieters oder Dritter sowie keine Umweltschäden entstehen. Es ist ausdrücklich untersagt, feuer- und explosionsgefährliche, radioaktive, zur Selbstentzündung geeignete, giftige, ätzende oder übel riechende Substanzen oder Gegenstände einzulagern. Die Einlagerung von Waffen, Suchtstoffen, Abfallstoffen, Müll oder Sondermüll, gleich welcher Art, ist verboten. Ferner dürfen verderbliche Substanzen oder Gegenstände sowie Sachen oder Güter, die von Ungeziefer befallen werden können, nicht gelagert werden.

Der Mieter hat das Abteil und das Gebäude so zu nutzen, dass andere Mieter nicht gestört und beeinträchtigt werden. Dem Mieter ist es nicht, auch nicht vorübergehend, gestattet, außerhalb des gemieteten Abteils (wie z.B. auf Gängen, Korridoren usw.) Gegenstände, abzustellen oder zu lagern. Insbesondere die Fluchtwege sind stets freizuhalten.

Im Abteil und gesamten Gebäude gilt ein striktes Rauchverbot.

Löst der Mieter, eine ihn begleitende Person oder eine von ihm zum Zutritt autorisierte Person durch Fehlverhalten, einen Fehlgebrauch der Einrichtungen oder in sonstiger Weise einen Fehlalarm aus, so ist der Mieter verpflichtet, die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

### 3. Untervermietung

Ohne Zustimmung des Vermieters darf der Mieter die Mietsache weder ganz noch teilweise untervermieten oder ihren Gebrauch Dritten in anderer Weise überlassen. Insbesondere darf die Mietsache nicht zu einem Zweck benutzt werden, der den Interessen des Vermieters entgegensteht.

### 4. Betreten des Abteils durch den Vermieter

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen dürfen das Abteil nach rechtzeitiger Ankündigung zur Prüfung des Zustands und zur Reparatur betreten. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieter ohne Ankündigungspflicht zum Betreten und zu diesem Zweck auch zur Öffnung des Abteils befugt. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhuts- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

### 5. Mietzins / Kautions / Zurückbehaltungsrecht / Aufrechnung

Mit dem vereinbarten Mietzins sind Betriebs- und Nebenkosten abgegolten.

Der Vermieter kann sich wegen fälliger Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen.

Der Mieter ist dann verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den vereinbarten Betrag aufzustocken.

Eine Aufrechnung der Aufstockung der Kautions durch den Mieter mit Gegenansprüchen ist ausgeschlossen, es sei denn, seine Gegenansprüche sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Ist der Mieter Unternehmer, steht ihm wegen Gegenansprüchen ein Zurückbehaltungsrecht gegen Ansprüche des Vermieters nur zu, wenn es sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen handelt. Darüber hinaus steht ihm kein kaufmännisches Zurückbehaltungsrecht nach § 369 HGB zu.

### 6. Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Der Vermieter hat jederzeit das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages aus wichtigem Grund. Ein solcher wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn

- sich der Mieter mit zwei Monatsmieten im Verzug befindet
- der Mieter trotz Abmahnung wiederholt gegen die vorstehenden Nutzungs- und Zugangsregelungen verstößt.

### 7. Beendigung

Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt nebst Chipkarte an den Vermieter auszuhandigen. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB wird insoweit abbedungen.

### 8. Mehrere Mieter

Sofern das Mietverhältnis mit mehreren Mietern geschlossen wurde, bevollmächtigen sich diese unter dem Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters, insbesondere auch einer Kündigungserklärung des Vermieters. Zur Abgabe einseitiger Erklärungen durch den Mieter besteht keine Vollmacht. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach dem Zugang der Vollmacht bei dem Vermieter abgegeben werden.

### 9. Schriftform

Andere als die in dem Mietvertrag in Verbindung mit diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen getroffenen Vereinbarung bestehen nicht. Mündliche Zusagen durch unsere Vertreter oder sonstige Hilfspersonen bedürfen der schriftlichen Bestätigung durch uns.

### 10. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Hat der Kunde keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland oder in einem anderen EU-Mitgliedstaat, ist ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag unser Geschäftssitz (Lübeck).

Ist der Kunde Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Gerichtsstand das für unseren Geschäftssitz (Lübeck) sachliche und zuständige Gericht. Wir sind auch berechtigt, den Kunden an seinem allgemeinen Gerichtsstand zu verklagen.

### 11. Sonstiges

Der Mieter ist verpflichtet, etwaige Anschriftenänderungen dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, Rechte aus dem Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters auf Dritte zu übertragen oder zu verpfänden.

Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen oder der Mietvertrages selbst ganz oder teilweise unwirksam sein, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.