



Geschäftsbedingungen für Mietverträge

- 1 Wirksamkeit der Bedingungen**
- 1.1 Diese Geschäftsbedingungen gelten für den Geschäftsbereich der Vermietung von Containern, Raumzellen, Raumzellegebäuden, Pavillons etc. durch die Firma DEUTSCHE INDUSTRIEBAU Gesellschaft für schlüsselfertigen Industriebau Lipstadt + Geseke mbH (im Folgenden Vermieter genannt), wenn der Mieter Unternehmer i. S. d. § 14 BGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Diese Geschäftsbedingungen gelten auch bei abweichenden oder entgegenstehenden Geschäftsbedingungen des Mieters. Diese werden auch dann nicht Vertragsbestandteil, wenn der Vermieter ihnen nicht nochmals ausdrücklich widerspricht.
- 1.2 Bei ständigen Geschäftsbeziehungen gilt dies auch für den Fall, dass sich der Vermieter im Laufe der Beziehungen hierauf nicht ausdrücklich berufen hat.
- 1.3 Bei den Mietgegenständen des Vermieters handelt es sich ausschließlich um bewegliche Sachen. Der schriftlich oder in Textform abzuschließende Vertrag wird mit dem Vorbehalt wirksam, dass dem Vermieter ab dem Datum des Vertragsschlusses ein Rücktrittsrecht von 14 Tagen eingeräumt ist.
- 2 Referenzobjekt**
- 2.1 Der Mieter stimmt zu, dass der Vermieter den Mietgegenstand Interessenten als Besichtigungs- und Referenzobjekt benennen darf bzw. den Mietgegenstand in Werbeunterlagen des Vermieters u. a. mittels Fotos (sowohl Innen- als auch Außenaufnahmen) als Referenzobjekt darstellen darf und Interessenten zur Besichtigung Zugang zu gewähren ist.
- 3 Mietzeit**
- 3.1 Mit Gebrauchsüberlassung beginnt die Mietzeit. Soweit im Mietvertrag Angaben zur Mietzeit gemacht werden, ergibt sich daraus die Mindestlaufzeit des Vertrages. Während der Mindestlaufzeit ist das Vertragsverhältnis nicht ordentlich kündbar.
- 3.2 Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vereinbarten Mietdauer. Es verlängert sich auf unbestimmte Zeit, sofern der Mieter, oder aber der Vermieter nicht mit einer Frist von acht Wochen vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer schriftlich gekündigt hat.
- 3.3 Die befristete Verlängerung der Mietdauer auf Antrag des Mieters, ist möglich, soweit der Mieter spätestens acht Wochen vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer, einen diesbezüglichen Antrag stellt. Die Verlängerung kommt jedoch erst mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters zustande.
- 3.4 Soweit in der zeitlichen Durchführung des Mietvertrages aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, Verzögerungen eintreten, verlängert sich die Mietdauer um die Zeit der Verzögerungen.
- 4 Objekte auf fremdem Grund und Boden**
- 4.1 Sofern der Mieter nicht personidentisch mit dem Grundstückseigentümer ist, auf dessen Grundstück der Mietgegenstand errichtet werden soll, legt der Mieter eine ausdrückliche schriftliche Erklärung des Grundstückseigentümers vor, dass der Grundstückseigentümer den Mietgegenstand für den Vermieter vergütungsfrei duldet.
- 5 Rechte des Vermieters nach Ablauf und während der Mietzeit**
- 5.1 Nach Ablauf der Mietdauer ist der Vermieter berechtigt, das Objekt wieder abzubauen. Hierzu ist der Vermieter berechtigt, vergütungsfrei das Grundstück zu betreten, auf welchem der Mietgegenstand steht. Für den Fall, dass der Mietgegenstand auf einem Grundstück Dritter steht, stellt der Mieter zu Beginn des Vertrages eine entsprechende Verpflichtung des Grundstückseigentümers sicher und weist diese dem Vermieter nach.
- 5.2 Zur Absicherung der Ziffer 5.1 wird der Mieter bzw. Grundstückseigentümer dem Vermieter eine Grunddienstbarkeit einräumen, die sich bezieht, auf Duldung des Mietgegenstandes auf dem betroffenen Grundstück während der Mietzeit, die Duldung des Abbaus, die Duldung des Grundstückszutrittes, auch mit Kran und Baugerät. Diese Verpflichtung besteht auch, wenn der Vermieter sie nicht zu Beginn der Mietzeit durchsetzt.
- 5.3 Ferner räumt der Mieter dem Vermieter das Recht ein, den Mietgegenstand nach Ablauf der Mietzeit bis zu zwölf Wochen kostenlos für die danach beginnende Demontage und den Rücktransport stehen zu lassen (Nachlaufstandzeit).
- 6 Genehmigungen und andere Mitwirkungen, Steuern und Kosten**
- 6.1 Der Mieter hat auf seine Kosten und seine Verantwortung die für die Lieferung und/ bzw. Aufstellung des Mietgegenstandes notwendigen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung zu beschaffen, sowie die weiteren im Vertrag bezeichneten Mitwirkungspflichten zu erbringen.
- 6.2 Der Mieter hat bauseits und auf seine Kosten alle Voraussetzungen zu erfüllen, damit eine ordnungsgemäße Zufahrt und Aufstellung sowie bei Vertragsende Abbau des Mietgegenstandes erfolgen kann.
- 6.3 Soweit sich durch fehlende oder fehlerhafte Erbringung der Mitwirkungspflicht des Mieters, insbesondere fehlerhafter Beantragung von Genehmigungen bzw. durch fehlerhafte Bearbeitung von Genehmigungen, der Beginn des Transportes oder die Demontage verzögert, bleibt der Mieter zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet.
- 6.4 Der Mieter erteilt dem Vermieter mit Vertragsabschluss Vollmacht, die ordnungsgemäße Erbringung der Mitwirkungspflichten zu überprüfen.
- 6.5 Steuern, Kosten, Versicherungsbeiträge, Gebühren und sonstige Abgaben auf den Mietgegenstand bzw. aus Anlass der Nutzung des Mietgegenstandes, sind vom Mieter zu tragen bzw. vom Mieter dem Vermieter zu erstatten.
- 7 Zustand der Mietsache, Gewährleistung**
- 7.1 Der Zustand der Mietsache wird jeweils zu Beginn bzw. Ende des Vertrags- bzw. Nutzungsverhältnisses in einem schriftlichen Protokoll festgehalten, wobei Abweichungen, mit Ausnahme solcher vertragsgemäßer Nutzung, dem Vermieter, vom Mieter zu entschädigen sind. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Übernahme des Mietgegenstandes nicht verweigert werden.
- 7.2 Der Mieter darf angesichts der Konstruktion des Mietgegenstandes an der Fassade oder im Innenbereich keine schweren Gegenstände (z.B. Wandregale, Tafeln, Whiteboards) befestigen und keine Öffnungen in Fassade oder Innenwänden anlegen. Hierzu ist nur der Vermieter oder der Mieter mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Schuldhaft verursachte Schäden an der Konstruktion des Mietgegenstandes, einschließlich etwaigen Rückbaus gehen zu Lasten des Mieters. Für Schäden, die durch schuldhaftes Pflichtverletzungen von Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen des Mieters verursacht werden, hat der Mieter einzustehen.
- 7.3 Die Gewährleistungsrechte des Mieters sind zunächst auf die Mängelbeseitigung beschränkt. Zur Geltendmachung weiterer Rechte ist neben den gesetzlichen Voraussetzungen zusätzlich eine schriftliche Aufforderung zur Beseitigung von Mängeln unter angemessener Fristsetzung und Androhung weiterer Rechte erforderlich. Die weiteren Rechte kann der Mieter erst ab erfolgreichem Fristablauf geltend machen.
- 7.4 Umstände, die auf Einflussnahme und Verhalten des Mieters oder Dritter Personen zurückgehen sind keine Mängel.
- 7.5 Der Mieter hat auf seine Kosten für jegliche Geräte der Haustechnik Wartungsverträge abzuschließen.
- 8 Versand, Rücktransport, Bau- und Werbeschilder**
- 8.1 Auf Verlangen und Kosten des Mieters wird das Mietobjekt durch den Vermieter geliefert oder versandt. Im Falle der Versendung ist der Vermieter berechtigt, die Art der Versendung (durch ein fremdes Transportunternehmen, Versandweg) selbst zu bestimmen. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Mietgegenstandes sowie die Verzögerungsgefahr geht spätestens mit der Übergabe des Mietgegenstandes an den Spediteur, den Frachtführer oder sonst zur Ausführung der Versendung bestimmten Person auf den Mieter über. Der Übergabe steht es gleich, wenn der Mieter im Verzug der Annahme ist.
- 8.2 An- und Rücklieferung der Mietsache, einschließlich anfallender Kran- und Gerüstkosten gehen zu Lasten des Mieters. Er hat bei Demontage auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass der Ort, an dem der Mietgegenstand errichtet wurde, für schwere Lastzüge bis zu 20 m und Kran/180 Tonnen frei zugänglich ist und der Boden um den Mietgegenstand die auftretenden Lasten trägt. Der Mieter trägt die Kosten für beim Rückbau notwendig einzuholende behördliche Genehmigungen. Bei verlängerten Verträgen und Veränderung der Umgebung des Stellplatzes des Mietgegenstandes werden beim Abtransport zu diesem Zeitpunkt tatsächlich entstandene Kosten in Rechnung gestellt.
- 8.3 Während dem Aufstellen des Mietgegenstandes ist der Vermieter berechtigt, ein Bauschild und während der Dauer des Vertrages ein entsprechendes Werbeschild ohne Kostenlauf aufzustellen.
- 9 Abrechnung des Mietzinses, Anpassung, Kündigung**
- 9.1 Die Grundmiete (Nettomiete) ist zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer monatlich im Voraus bis zum 03. Werktag eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Für jeden angebrochenen Monat ist der Mietzins in voller Höhe zu zahlen. Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung selbst.
- 9.2 Der Vermieter ist berechtigt den vereinbarten Mietzins nach billigem Ermessen anzupassen, soweit nach Ablauf von vier Monaten nach Abschluss des Vertrages sich nachweislich die Preise für, den zur Herstellung des Mietgegenstandes, benötigten Stahl oder sonstiger Baustoffe bzw. Bauelemente im Verhältnis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses um mehr als 5 % erhöhen oder vermindern.
- 9.3 Im Falle des Zahlungsverzuges des Mieters ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung unter den Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB berechtigt.
- 9.4 Im Falle der Verletzung einer anderweitigen mitvertraglichen Pflicht durch den Mieter ist der Vermieter, unter den Voraussetzungen des § 543 Abs. 3 BGB, ebenfalls zur fristlosen Kündigung berechtigt.
- 9.5 Im Falle fristloser Kündigung bleibt der Mieter zum Schadensersatz in Höhe des für die Laufzeit vereinbarten Mietzinses verpflichtet.
- 9.6 Das Recht zur fristlosen Kündigung erlischt bzw. eine ausgesprochene fristlose Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter rückständige Zahlungen vor Mitteilung des Termins zum Abtransport des Mietgegenstandes nachholt bzw. nicht erfüllte Verpflichtungen nachholt, dieses gilt jedoch nicht im Wiederholungsfalle.
- 9.7 Da durch die Herstellung des Mietgegenstandes nach den Vorgaben des Mieters erhebliche Vorleistungen erbracht werden, ist der Vermieter nach § 321 BGB berechtigt, die ihm obliegende Leistung der Erstellung des Mietgegenstandes zu verweigern, wenn nach Abschluss des Vertrages erkennbar wird, dass der Anspruch auf die Gegenleistung (Mietzins) durch mangelnde Leistungsfähigkeit des Mieters gefährdet ist. In diesen Fällen kann der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist setzen, in welcher der Mieter mittels ausführlicher Bankauskunft seine Bonität für die Mietaufzeit nachweist oder Sicherheit in Form einer Mietausfallbürgschaft leistet. Nach erfolglosem Ablauf dieser Frist kann der Vermieter vom Vertrag zurücktreten. In diesem Fall steht dem Vermieter Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen sowie entgangener Gewinne zu.
- 10 Mietkaution**
- 10.1 Der Mieter leistet eine Mietkaution in Höhe von drei monatlichen Nettogrundmieten. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz ausdrücklicher Aufforderung nicht nach, so kann sich der Vermieter wegen aller seiner aus der Geschäftsbeziehung zustehenden Ansprüche aus dieser Mietkaution befriedigen.
- 10.2 Im Falle der Verlängerung der Vertragszeit hat der Vermieter Anspruch darauf, dass die Mietkaution ggf. erhöht wird.
- 10.3 Nach Beendigung der Mietzeit wird der Vermieter bzgl. der Ansprüche aus dem Mietvertrag und der Mietkaution eine Abrechnung vornehmen und einen sich ggf. ergebenden Überschuss an den Mieter auszahlen. Eine Verpflichtung zur Verzinsung der Mietkaution besteht nicht.
- 11 Untervermietung, Abtretung von Ansprüchen aus Untervermietung bzw. entsprechender Nutzung**
- 11.1 Jede Untervermietung bzw. Nutzung durch Dritte bedarf der Zustimmung des Vermieters in Textform, der diese von einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses bzw. des Nutzungsgeldes abhängig machen kann.
- 11.2 Für den Fall der Untervermietung bzw. Nutzung durch Dritte, auch im Fall unberechtigter Untervermietung und Nutzung durch Dritte, tritt der Mieter Ansprüche aus der Untervermietung bzw. entsprechender Nutzung an den Vermieter ab.
- 12 Untergang, Verschlechterung und Versicherung**
- 12.1 Die Gefahr des zufälligen Untergangs, Verlustes und Diebstahls, der Beschädigung und des vorzeitigen Verschleißes des Mietgegenstandes über den normalen Gebrauch hinaus, trägt der Mieter. Solche Ereignisse entbinden ihn nicht von der Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Mietzinses und Nebenkosten.
- 12.2 Entsprechende Risiken zu Ziff. 12.1 sind von dem Mieter auf eigene Kosten durch Abschluss ausreichender Versicherungen - auch für den Fall von Vandalismus und GraffitiSchäden - zum gleitenden Neuwert abzudecken, worüber der Mieter dem Vermieter auf entsprechende Aufforderung Nachweis zu führen hat. Der Mieter hat sein eingebrachtes Inventar eigenständig zu versichern.
- 12.3 Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Versicherung des Mietgegenstandes nach Ziff. 12.2 nach erfolgloser Mahnung des Vermieters nicht nach, ist dieser berechtigt, den Mietgegenstand zum gleitenden Neuwert gegen Risiken aus Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Glas, Vandalismus, Graffiti und Elementarschäden zu versichern. Der Mieter erstattet die Kosten auf Nachweis bei Fälligkeit.
- 12.4 Eine Haftung des Vermieters für Schäden, die mittelbar oder unmittelbar schuldhaft durch den Mieter, seine Mitarbeiter, Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen durch den Mietgegenstand oder die Nutzung des Mietgegenstandes entstehen können, ist ausgeschlossen.
- 13 Behandlung des Mietgegenstandes im Verhältnis zu Dritten**
- 13.1 Der Mieter verpflichtet sich, das an den Mietgegenständen angebrachte, Eigentums-Hinweisschild, Bauschild bzw. Werbeschild nicht zu entfernen oder zu verdecken.
- 13.2 Der Mietgegenstand, darf vom vereinbarten Standort nicht entfernt oder beseitigt werden. Dieses ist nur mit Zustimmung des Vermieters in Textform gestattet, wobei die Gefahr des Standortwechsels vom Mieter zu tragen ist.
- 13.3 Wird der Gegenstand mit Grund und Boden oder mit einem Gebäude oder mit einer Anlage verbunden so geschieht dieses nur zu einem vorübergehenden Zweck gem. § 95 BGB. Der Mietgegenstand wird nicht Bestandteil des Grundstücks, des Gebäudes oder der Anlage und ist mit Beendigung des Vertrages hiervon zu trennen.
- 13.4 Ist der Mietgegenstand dazu bestimmt einer Hauptsache (Gebäude oder Anlage) zu dienen, die im Eigentum eines Dritten stehen, so hat der Mieter dem jeweiligen Eigentümer in Textform zu erklären und sich bestätigen zu lassen, dass die Zuordnung des Gegenstandes nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt.
- 13.5 Der Mieter hat auf seine eigenen Kosten den Mietgegenstand vor Zugriffen Dritter, gleich aus welchem Rechtsgrund, zu schützen. Von solchen Zugriffen hat der Mieter den Vermieter unter Überlassung aller notwendigen Unterlagen unverzüglich zu unterrichten. Auch hat er den Vermieter von Vollstreckungsmaßnahmen hinsichtlich entsprechenden Grundstücks, auf dem sich der Gegenstand befindet, unverzüglich zu unterrichten.
- 13.6 Wird der Mietgegenstand mit Grund und Boden oder mit einem Gebäude oder mit einer Anlage verbunden, hat der Mieter auf Aufforderung des Vermieters nachzuweisen, dass er selbst Eigentümer des Grund und Bodens bzw. dem Gebäude oder der Anlage ist oder eine ausdrückliche schriftliche Erklärung des nachgewiesenen Eigentümers vorzulegen, dass dieser sich den Regelungen der Ziff. 4.1, 13.4 und 13.5 unterwirft. Legt der Mieter den Eigentumsnachweis bzw. die Erklärung des Eigentümers nicht binnen 14 Tagen vor, so ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.
- 14 Schadensersatz**
- 14.1 Kommt der Vertrag wegen der fehlenden oder fehlerhaften Erbringung der Mitwirkungspflichten des Mieters - insbes. fehlender Baugenehmigung - oder aus anderen Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, endgültig nicht zur Durchführung, ist der Mieter zur Zahlung eines Betrages von 20 % des Gesamtvertragsmietzinses verpflichtet. Dem Mieter bleibt nachgelassen, einen geringeren Schaden nachzuweisen, dem Vermieter bleibt nachgelassen, einen höheren Schaden nachzuweisen. Der endgültigen Nichtdurchführung steht der Fall gleich, dass der Mieter seinen Mitwirkungspflichten nicht fristgerecht nachkommt. In diesem Fall fordert der Vermieter zur Mitwirkung auf. Sollte der Mieter binnen drei Monaten, gerechnet ab Datum des Aufforderungsschreibens, noch immer seine Mitwirkungspflicht nicht nachkommen sein, sei es verschuldet oder unverschuldet, so kann der Vermieter vom Vertrag zurücktreten. Für diesen Fall des Rücktritts zahlt der Mieter einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 20 % der Miete der Gesamtvertragslaufzeit. Dem Vermieter bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten, dem Mieter der Nachweis eines geringeren Schadens.
- 14.2 Sollte der Mieter vor Erbringung der Leistung durch den Vermieter vom Vertrag zurücktreten und der Rücktritt durch den Vermieter angenommen werden, so zahlt der Mieter einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 20 % der Auftragssumme. Dem Vermieter bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten, dem Mieter der Nachweis eines geringeren Schadens.
- 15 Haftungsbeschränkung**
- 15.1 Der Vermieter haftet für Schäden des Mieters nur, soweit diese durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Handlungen des Vermieters bzw. seiner Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen oder durch die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten verursacht worden sind.
- 15.2 Für Handlungen von Erfüllungsgehilfen und im Fall der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht haftet der Vermieter nur in Höhe des Auftragswertes, jedenfalls nicht über den typischen vorhersehbaren Schaden hinaus.
- 15.3 Bei Schäden aus Auskünften und Ratschlägen haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Darüber hinaus gilt die vorstehende Haftungsbeschränkung für alle Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere auch für vor- und außervertragliche Ansprüche.
- 15.4 Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden, für die eine gesetzliche zwingende Haftung besteht. Im Übrigen gilt auch im Falle von Mangelfolgeschäden vorstehend vereinbarte Haftungsbeschränkung.
- 15.5 Die Haftungsbeschränkung gilt auch dann nicht, wenn die Verletzung von Körper, Leben oder Gesundheit vorliegt.
- 16 Gewerbliche Schutzrechte**
- 16.1 Soweit der Vermieter dem Mieter im Rahmen des Mietvertrages und zur Durchführung dieses Mietvertrages Pläne, Dokumente, Spezifikationen und sonstige Informationen zur Verfügung stellt, erkennt der Mieter an diesen Plänen gewerbliche Schutzrechte und Urheberrechte des Vermieters an und verpflichtet sich, dem Vermieter Ersatz für alle Schäden, Verluste, Aufwendungen und Kosten zu leisten, die aufgrund der Verletzung dieser Rechte durch den Mieter bzw. seinen Erfüllungsgehilfen bei dem Vermieter entstehen.
- 17 Kaufoption**
- 17.1 Im Falle des Ausübens einer vereinbarten Kaufoption gelten Liefer- und Zahlungsbedingungen des Vermieters ergänzend.
- 17.2 Im Falle des Ausübens einer vereinbarten Kaufoption gilt der zur Zeit des Ausübens der Kaufoption tatsächlich vorhandene Ist-Zustand auch als Sollzustand bzgl. der kaufvertraglichen Pflichten des Vermieters.
- 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand**
- 18.1 Erfüllungsort und vereinbarter Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz des Vermieters.