Zusätzliche Vertragsbedingungen für Mietverträge der Herchenbach Industrial Buildings GmbH (ZVB Miete)

1. Geltungsbereich

Die Parteien vereinbaren gemäß § 1 Abs. 1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Herchenbach Industrial Buildings GmbH (AGB) zusätzlich und ergänzend die nachfolgenden Zusätzlichen Vertragsbedingungen für Mietverträge von Herchenbach (ZVB Miete).

2. Mietsache, Verbindung nur zu vorübergehendem Zweck, Gründungsrisiko

(1) Sofern nicht ausdrücklich im Angebot zugesichert, ist Herchenbach frei, bei der Errichtung der Halle ganz oder teil-weise gebrauchte Teile zu verwenden. Herchenbach hat insoweit lediglich sicherzustellen, dass die Mietsache geeignet ist, die Mietanforderungen zu erfüllen.

(2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Halle nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden wird (§ 95 Abs. 1 BGB). Bei der Halle handelt es sich auch nach dem Aufbau weiterhin um einen beweglichen Gegenstand.

3. Zahlungsbedingungen, Wertsicherung

(1) Sofern keine anderen Vereinbarungen getroffen sind, ist der Mietzins im Voraus für den jeweiligen Zeitabschnitt zu entrichten und spätestens am dritten Werktag zu Beginn des jeweiligen Zeitabschnitts fällig und zahlbar.

(2) Soweit die Parteien eine vertragliche Festlaufzeit von mindestens zehn Jahren vereinbart haben, ändert sich die Nettomiete automatisch zum 1. Januar eines jeden Jahres, sofern sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Mietbeginns oder nach eingetretener Mietänderung gemäß dieser Vorschrift gegenüber dem Stand zum 1. Januar des Vorjahres verändert hat. Die Erhöhung oder Ermäßigung des Mietzinses erfolgt im gleichen prozentualen Verhältnis wie die Änderung des Verbraucherpreisindexes.

4. Eigentumsvorbehalt

Wird der Mietgegenstand während oder im Anschluss an die Mietzeit vom Kunden käuflich erworben, so gelten die Eigentumsvorbehaltsregeln in den AGB.

5. Kaution

(1) Soweit nicht anders vereinbart, ist der Kunde verpflichtet, an Herchenbach zwei Wochen vor Mietbeginn eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten (netto) durch Überweisung auf das Geschäftskonto von Herchenbach zu erbringen.

(2) Der Kunde hat vor Erbringung der Mietsicherheit keinen Anspruch auf Besitzeinräumung. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete besteht in diesem Fall gleichwohl.

(3) Falls die Mietsicherheit Herchenbach trotz Mahnung und Ablauf einer Nachfrist von 14 Tagen zur Stellung der Mietsicherheit nicht vorliegt, ist Herchenbach berechtigt, den Mietvertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen.

(4) In diesem Fall ist Herchenbach berechtigt, die Mietsache auf Kosten des Kunden zu demontieren, abzutransportieren und Schadenersatz zu verlangen. Dieser beträgt pauschaliert die hälftige Miete während der Restlaufzeit zuzüglich der ortsüblichen Kosten der Demontage. Es steht jedoch jeder Partei frei nachzuweisen, dass der tatsächliche Schaden niedriger oder höher ist. Weitere Ansprüche von Herchenbach bleiben unberührt; die in diesem Absatz geregelte pauschale Entschädigung ist anzurechnen.

6. Mängelansprüche und Haftung, Instandhaltung und Instandsetzung

(1) Ergänzend zu den Regelungen in den AGB wird die verschuldensabhängige Garantiehaftung von Herchenbach wegen anfänglicher Sachmängel ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt.

(2) Der Kunde haftet für alle Veränderungen, Beschädigungen und Zerstörung des Mietgegenstandes, soweit der Kunde diese zu vertreten hat und soweit diese nicht der gewöhnlichen Abnutzung entsprechen.

(3) Der Kunde trägt die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands, soweit die Schäden durch seinen Mietgebrauch entstanden sind oder auf Umständen beruhen, die seiner Risikosphäre zuzurechnen sind. Von der Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung ausdrücklich ausgenommen sind Reparaturen an Dach und Fach sowie anfängliche Mängel.

(4) Von der Instandhaltungspflicht sind alle Maßnahmen umfasst, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

(5) Von der Instandsetzungspflicht sind alle Maßnahmen umfasst, die während der Nutzungsdauer zur Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache aufgewendet werden müssen.

7. Veränderungen der Mietsache

Der Kunde ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung von Herchenbach nicht berechtigt, Veränderungen an dem Mietgegenstand vorzunehmen.

8. Untervermietung

(1) Jede Untervermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung seitens Herchenbach.

(2) Herchenbach kann verlangen, dass der Kunde ein nicht genehmigtes Untermietverhältnis unverzüglich fristlos kündigt. Geschieht dies nicht, kann Herchenbach das Mietverhältnis fristlos kündigen, es sei denn, dass der Kunde einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung hat.

9. Mietzeit, Vertragsverlängerung

(1) Die reine Mietzeit beginnt – sofern Herchenbach lediglich die Anlieferung des Mietgegenstandes schuldet – mit dem Tag der Übergabe.

(2) Sofern Herchenbach auch die Montage des Mietgegenstandes übernimmt, beginnt die Mietzeit mit dem Tag, ab dem der Kunde den Mietgegenstand zweckgemäß nutzen kann. Verspätungen bei Montage, die die Nutzung nicht einschränken, oder Abnahmemängel, die eine zweckgemäße Nutzung nicht beeinträchtigen (wie beispielsweise nachträglich gelieferte Rolltore oder nachträglich angebrachte Sockelprofile), führen nicht zu einem späteren Mietbeginn. Wird die Montage aus Gründen verzögert, die der Kunde zu vertreten hat, beginnt die reine Mietzeit mit dem Tag, an dem der Kunde die Halle ohne diese Verzögerung hätte zweckgemäß nutzen können.

(3) Der Mietzins ist ab Beginn der reinen Mietzeit zu zahlen. Fällt dies nicht auf den Monatsanfang, ist der Mietzins entsprechend anteilig zu zahlen.

(4) Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, wenn nicht eine der Parteien der Fortsetzung spätestens einen Monat vor Vertragsende widerspricht. Eine Kündigung ist anschließend mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich. Widerspruch und Kündigung müssen schriftlich erfolgen. Setzt der Kunde im Falle der Kündigung den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, gilt der Mietvertrag nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert. § 545 BGB wird insoweit abbedungen.

10. Rückgabe der Mietsache, Demontagekosten, keine Wiederherstellung des Untergrundes durch Herchenbach

(1) Vor Abbau der Halle sind vom Kunden angebrachte Anbauteile, insbesondere Beschilderungen oder Werbung zu entfernen. Die Halle ist durch den Kunden vollständig zu räumen.

(2) Die mit Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmende Demontage der Halle erfolgt durch Herchenbach.

(3) Soweit nicht anders vereinbart hat der Kunde die angemessenen und ortsüblichen Kosten der Demontage der Halle zu tragen.

(4) Herchenbach ist nicht verpflichtet, nach Demontage der Halle den Untergrund in den ursprünglichen Zustand zu versetzten. Es besteht kein Anspruch des Kunden auf eine Wiederherstellung oder Instandsetzung des Untergrundes oder ein Schließen von Erdnagellöchern. Erdnägel, abgetrennte Nagel-, Dübelbolzen o.ä. dürfen im Untergrund verbleiben.

11. Verjährung

Die Ersatzansprüche von Herchenbach wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren 12 Monate nach Rückerhalt des Mietgegenstandes, sofern nicht eine längere gesetzliche Verjährungsfrist eingreift. Ansprüche des Kunden auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

12. Versicherung

(1) Der Kunde hat für die gesamte Mietzeit eine umfassende Haftpflicht-/Betriebshaftpflicht und Umwelthaftpflicht-Versicherung für Personen-, Sach-, Umwelt-Schäden mit Versicherungsschutz für die seitens des Kunden erfolgte tatsächliche Verwendung mit einer Mindest-Versicherungssumme in Höhe des Neuwerts der gemieteten Halle zu unterhalten.

(2) Der Kunde hat das Bestehen der im ersten Absatz genannten Versicherungen nachzuweisen und entsprechende Unterlagen Herchenbach auszuhändigen.