

Mietvertrag

über eine XXL-Garage Kreisstrasse 28, Witten

V25-00-20740

Ihr Ansprechpartner in Mietfragen: Atrium-plus DIGITAL Hausverwaltung - Kreisstraße 24 -
58453 Witten - KI-Hotline 02302 6666555 - portal24@atrium-plus.de
Online Servicecenter <https://www.atrium-plus.de/mieterservice/> oder WhatsApp Tel. 02302 666650

Mietvertrag zwischen dem Vermieter Heiko Klute und Christian Buderus GbR, Kreisstrasse 24, 58453 Witten und dem Mieter

Firma

Vorname, Name

Straße

PLZ, Ort

Telefon/Handy

EMail

Mietbeginn

XXL-Garage Nr.

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

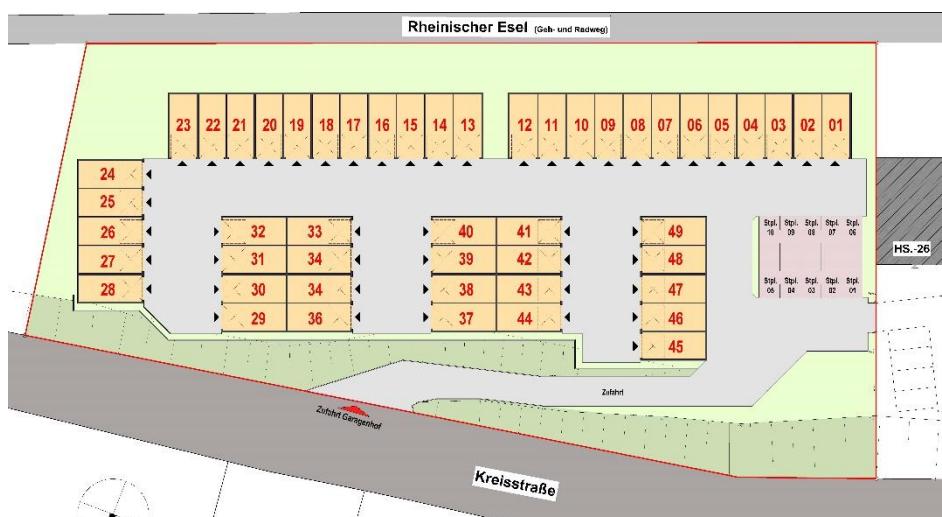
§1 Miete, Mietobjekt

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter gemäß dem nachstehenden Mietvertrag monatlich

	Netto	zzgl. 19% USt.	Brutto
Miete	245,00 €	46,55 €	291,55 €

2. Einmalige Kosten bei Vertragsbeginn

	Netto	zzgl. 19% USt.	Brutto
Stromanschlussgebühr	80,00 €	15,20 €	95,20 €



2. Der Vermieter vermietet an den Mieter eine Garage. 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 Zwecken.

§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 wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von jeder Vertragspartei nach Ablauf von sechs Monaten seit Vertragsbeginn mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende 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 zwei Monatsmieten oder wenn die Mietrückstände im Laufe der Zeit entstehen, die die Höhe von zwei Monatsmieten erreichen. Gleches 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 schriftlich erfolgen, 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, Mietanpassung, Kaution

Die jeweilige Brutto-Miete ist spätestens am 3. Werktag eines Monats im Voraus zu entrichten und zwar kostenfrei auf folgendes Konto des Vermieters. 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.

Der Mieter versichert, dass die bei Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind. Für alle Forderungen, die dem Vermieter aus diesem Vertrag zustehen, hat der Vermieter das Pfandrecht an den vom Mieter eingestellten Gegenständen.

§5 Mietsicherheit / Mietkaution

1. Der Mieter leistet zu Beginn des Mietverhältnisses zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus Schäden an der Garage oder wegen nicht gezahlter Mieten zzgl. Stromkosten eine Kaution in Höhe von drei Nettokalmtmieten. Die Kaution ist zu zahlen auf das Kautionskonto bei der

Sparkasse Witten IBAN DE70 4525 0035 0000 6450 10

2. Der Vermieter hat den gezahlten Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Kautionsbetrag wird nicht verzinst.

3. Über die Kaution ist nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Frist abzurechnen. Wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht, ist der Kautionsbetrag nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters zurückzuzahlen. Das gleiche gilt für einen teilweisen Überschuss der Abrechnung zugunsten des Mieters. Der Vermieter ist berechtigt, gegenüber diesem Rückzahlungsanspruch des Mieters auch mit anderen Ansprüchen aus dem Mietverhältnis aufzurechnen.

§6 Nebenkosten

Die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten des Mietobjektes sind in dem unter §1 genannten Mietpreis enthalten, mit Ausnahme der Stromkosten.

§7 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 Erfüllungsgehilfen.

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 Personenschäden durch Dritte. Ebenso für unsachgemäßen Gebrauch der Garage/n beim Be- und Entladen z.B. bei Regenwetter.

§8 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.

§9 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. USt., 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 Erfüllungsgehilfen entstanden sind; hier kann der Vermieter vollen Ersatz verlangen.

§10 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. Flecken und Ölflecken, pro angefangenen Quadratmeter 110,00 € netto zzgl. USt. 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. USt. 7,60 € (z.Zt. 19%), gesamt 47,60 € brutto.
3. Löcher im Bodenbelag, pro Loch 80,00 € netto zzgl. USt. 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. USt. 9,50 € (z.Zt. 19%), gesamt 59,50 € brutto erhoben.

§11 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.

§12 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.

§13 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 und/oder die Aufbereitung von Fahrzeugen ist nicht zulässig
- g) Das Waschen von Fahrzeugen ist auf dem gesamten Gelände untersagt
- h) Die Nutzung der Garage bzw. des Garagenparks einschließlich der Verkehrsflächen sowie das kurzfristige Be- und Entladen ist dem Mieter in der Zeit von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr gestattet. Die Nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften sind jedenfalls einzuhalten.
- i) Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können, z.B. für Wartungsarbeiten am Tor in der Garage. Bei längerer Abwesenheit (z. B. Reiseabwesenheit) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen. Der Vermieter behält sich vor, einen Schlüssel der Mieträume selbst zu behalten, um notfalls eine unverzügliche Brandbekämpfung oder Gefahrenabwehr bei anderen drohenden Schäden einleiten zu können.
- j) Folgende Geräte zu benutzen: Kompressoren, Hochdruckreiniger, Schleifgeräte und sonstige Tätigkeiten die Lärm erzeugen.
- k) auf dem Gelände zu Grillen +Alkohol zu verzehren.

§14 Untervermietung

Die Untervermietung ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet.

§15 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.

§16 Erfüllungsort, Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Witten, Gerichtsstand ist das Amtsgericht Witten.

§17 Einhaltung gewerbe- und ordnungsrechtlicher Vorschriften

Die Einhaltung gewerbe- und ordnungsrechtlicher Vorschriften einschließlich 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.

§18 Sonstiges

Kann der Vermieter die Garage nicht zum angegebenen Zeitpunkt übergeben, haben beide Parteien das Recht, den Vertrag außerordentlich zu kündigen. Auf eventuelle Schadensersatzansprüche beider Parteien wird ausdrücklich verzichtet.

§19 Verwaltung

Eine vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung ist berechtigt, alle im Zuge der Verwaltung anfallenden Tätigkeiten auszuführen. Hierzu gehören jedoch ausdrücklich nicht: Vertragsabschlüsse, Vertrags- und Nutzungsänderungen sowie alle weiteren Handlungen und Zusagen die wesentlichen Einfluss auf noch abzuschließende, sowie bereits bestehende Verträge haben.

§20 SCHUFA-/Creditreform-Auskunft

Ich willige ein, dass der o. a. Vermieter der SCHUFA HOLDING AG, Wiesbaden / Creditreform AG, Neuss Daten über die Beantragung dieses Mietvertrages übermittelt und Auskünfte über mich von der SCHUFA AG/ Creditreform AG abfragt. Unabhängig davon darf der o. a. Vermieter der SCHUFA AG/Creditreform AG auch Daten aufgrund nichtvertragsmäßigen Verhaltens (z.B. Forderungsbetrag nach Kündigung) übermitteln. Diese Meldungen dürfen nach dem Bundesdatenschutzgesetz nur erfolgen, soweit dies nach Abwägung aller betroffenen Interessen zulässig ist. Weitere Informationen erhalten Sie direkt von der SCHUFA HOLDING AG/Creditreform AG.

§21 Hinweis zur Streitbeilegung in Verbrauchersachen

Sie werden darauf hingewiesen, dass wir als Ihr Vermieter/Verwalter nicht an dem europaweit ab dem 01.02.2017 eingeführten Verfahren zur Streitbeilegung von einer Verbraucherschlichtungsstelle teilnehmen.

§22 Datenschutz / Datenspeicherung

Der Mieter willigt ein, dass die Vermieterin als Eigentümerin der Immobilie, sowie die Christian Buderus Immobilien GmbH / Atrium-plus Hausverwaltung die zur Durchführung dieses Mietvertrages, zur Erfüllung ihrer vertraglichen und vorvertraglichen Pflichten Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung und unter Beachtung der Bestimmungen des Datenschutzgesetzes sowie gemäß den steuer- und handelsrechtlichen Archivierungspflichten gespeichert werden. Der Mieter willigt ferner ein, dass vertragsbedingte Daten - soweit erforderlich - an Dritte (z.B. Banken, Schufa/Creditreform, Stadtwerke, zuständige Kommunen/Städte etc.) zum Zwecke der Betreuung der Mieter weitergegeben werden dürfen. Auch nach Beendigung des Mietvertrages dürfen die Daten – zum Zwecke der Verwaltung des Mietvertrages – gespeichert werden. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung ist für die Durchführung des Vertrags erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 b) DSGVO. Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck ihrer Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind. Zudem sind Sie berechtigt, Auskunft der bei uns über Sie gespeicherten Daten zu beantragen sowie bei Unrichtigkeit der Daten die Berichtigung oder bei unzulässiger Datenspeicherung die Löschung der Daten zu fordern. Sie können unseren Datenschutzbeauftragten unter datenschutz@atrium-plus.de oder unter Datenschutzbeauftragter c/o Atrium-plus Hausverwaltung, Kreisstraße 24, 58453 Witten erreichen. Ihnen steht des Weiteren ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

§23 Hausordnung

Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Garagenparks angemessen sind. Der Mieter haftet dafür, dass die Hausordnung einhalten.

§24 Änderungen des Vertrages

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Vereinbarung. Sind Teile dieses Vertrages unwirksam, so werden die übrigen Vertragsbestandteile hiervon nicht berührt.

§25 Bankverbindung des Vermieters

Die Bankverbindung des Vermieters lautet Sparkasse Mitten im Sauerland
IBAN DE08464510120000023473 Inhaber Heiko Klute und Christian Buderus GbR.

§26 SEPA-Lastschriftmandat

Ich/Wir ermächtige(n) die Heiko Klute und Christian Buderus GbR Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels SEPA Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise(n) ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die von dem o.g. Gläubiger auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Die Frist für die Vorabinformation der SEPA-Lastschrift wird auf einen Tag verkürzt.

Hinweis: Ich/Wir kann/können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Mandatsreferenz: _____ (wird vom Vermieter nachgetragen)

IBAN X _____

Gläubiger-ID der Heiko Klute und Christian Buderus GbR: DE10ZZZ00000074770

X _____

19.12.2025 Unterschrift (aller Kontoinhaber)

§27 Stromanschluss

Einmalige Stromanschlussgebühr netto 80,00 € zzgl. 15,20 € USt. (z. Zt.19%), gesamt 95,20 € brutto.

Die ersten 100 kWh Strom sind im Mietpreis §1 inkludiert. Jede weitere kWh wird mit 0,32 € / kWh abgerechnet. Die Anpassung des Strompreises erfolgt abhängig von der Entwicklung des vorgenannten Tarifs "Basis Gewerbe" der Stadtwerke Witten, veröffentlicht auf der Homepage der Stadtwerke Witten.

§28 Sonstige Vereinbarungen

Witten, 19.12.2025

Unterschrift Vermieter, Christian Buderus
als alleinvertretungsberechtigter Gesellschafter der GbR

X

Unterschrift Mieter

Anlagen zum Mietvertrag:

- Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Datum Ihrer Unterschrift unter dieser Belehrung. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns an die unten angegebene Anschrift mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an

Heiko Klute und Christian Buderus GbR
c/o Atrium plus DIGITAL Hausverwaltung
Kreisstraße 24 - 58453 Witten
info@atrium-plus.de

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines Widerrufs sind die gegenseitigen empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Deshalb müssen Sie unverzüglich, spätestens nach 14 Tagen seit der Absendung des Widerrufs aus der Wohnung ausziehen und die Wohnung an uns zurückgeben. Wir haben Ihnen deshalb alle bis zum Widerruf auf diesen Vertrag erfolgten Zahlungen unverzüglich, spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zu erstatten, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, dass Sie bei der ursprünglichen Transaktion verwendet haben, es sei denn mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

19.12.2025 X

Unterschrift Mieter

Atrium-plus DIGITAL – Kreisstrasse 24 – 58453 Witten

Atrium-plus DIGITAL Hausverwaltung
Vanessa Spehr
Kreisstrasse 24
58453 Witten

=> Bitte senden Sie uns die Vertragsunterlagen vollständig inkl. aller Anlagen an die o.a. Anschrift zurück. Wir zeichnen die Verträge gegen und senden Ihnen ein Exemplar für Ihre Unterlagen zu.
Besten Dank!