

## Allgemeine Geschäftsbedingungen für Mietverträge

Stand: Februar 2008

### Mietbedingungen

der

#### **FTronik GmbH**

Geschäftsführer: Dr. Karl de Molina

Max-Planck-Str. 4, 85609 Dornach, HRB 162950 AG München

- nachfolgend „**Vermieter**“ genannt -

### **§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsbeginn, Mieten**

(1) Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, den zu liefernden Mietgegenstand am angegebenen Standort bestimmungsgemäß zu benutzen.

(2) Die Mietzeit beginnt mit der Abnahme des Mietgegenstandes durch den Mieter.

(3) Die Miete ist monatlich im Voraus zum ersten Werktag eines jeden Monats fällig. Der Vermieter bucht die fälligen Nettomieten per Lastschriftverfahren vom Konto des Mieters ab. Der Mieter erteilt dem Vermieter hierzu eine Einzugsermächtigung. Für zusätzliche Kosten, die durch die Nichtausführung der Buchung durch die Bank entstehen, haftet der Mieter.

(4) Die vereinbarte Miete ist eine Netto-Miete. Hinzu kommt die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, derzeit 19%, die zusätzlich vom Mieter zu zahlen ist.

(5) Bei einem Umtausch tritt anstelle des ursprünglichen Mietgegenstands der neue Mietgegenstand.

### **§ 2 Abnahme, Lieferhindernisse**

(1) Der Mieter ist zur Abnahme des Mietgegenstandes vom Lieferanten verpflichtet und hat dem Vermieter den ordnungsgemäßen Empfang des Mietgegenstandes schriftlich in einer Übernahmebestätigung zu bescheinigen. Ferner hat er darauf hinzuwirken, dass auch der Lieferant die Abnahme schriftlich bestätigt. Der Mieter darf die Abnahme nur verweigern, wenn der Vermieter gegenüber dem Lieferanten ein Abnahmeverweigerungsrecht hat. Das in der Übernahmebestätigung genannte Datum gibt den Beginn der Mietzeit an. Enthält die Übernahmebestätigung keine Einschränkungen, so ist der Vermieter berechtigt und angewiesen, den geschuldeten Preis an den Lieferanten zu zahlen.

(2) Der Mieter hat den Mietgegenstand nach Maßgabe der § 377, 378, 381 Abs. 2 HGB unverzüglich zu untersuchen und Mängel unverzüglich gegenüber dem Vermieter zu rügen.

(3) Die Kosten der Lieferung, Montage und Transportversicherung des Mietgegenstandes trägt der Mieter.

(4) Der Mieter haftet nicht für rechtzeitige und ordnungsgemäße Lieferung durch den Spediteur. Das Recht des Mieters, sich bei Verzug entsprechend der gesetzlichen

FTronik GmbH  
Max-Planck-Str. 4  
85609 Dornach / München

Tel: +49 89 540 31 88-0  
Fax: +49 89 540 31 88-110  
E-Mail: info@FTronik.de  
Internet: www.FTronik.de

Geschäftsführung  
Dr. Karl de Molina

Amtsgericht München  
HRB 162950  
Ust. Id-Nr. DE251280469

Bankverbindung  
HypoVereinsbank  
BLZ 70020270  
Konto 667321000  
SWIFT: HYVEDEMM  
IBAN: DE89 7002 0270 0667 3210 00

Voraussetzungen vom Vertrag zu lösen, weil der Mietgegenstand nicht geliefert wird, bleibt unberührt. Die Erklärung bedarf der Schriftform.

### **§ 3 Gefahrtragung durch den Mieter**

(1) Die Gefahren des Untergangs, Verlustes oder Diebstahls, ausbesserungsfähiger und nicht ausbesserungsfähiger Beschädigungen sowie des vorzeitigen Verschleißes des Mietgegenstandes trägt der Mieter auch dann, wenn diese Umstände von ihm nicht zu vertreten sind. Derartige Ereignisse haben keine Auswirkungen auf die Verpflichtung des Mieters auf Erfüllung des Mietvertrages, insbesondere auf die Zahlung der Mieten. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter von derartigen Umständen unverzüglich zu unterrichten.

(2) Tritt eines der in Abs. 1 genannten Ereignisse ein, so kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder den Mietgegenstand auf Kosten des Mieters reparieren und ihn in einen ordnungsgemäßen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzen oder den Mietgegenstand durch einen gleichwertigen Mietgegenstand ersetzen.

(3) Das Recht des Mieters, bei völligem Verlust des Mietgegenstandes den Vertrag nach § 542 BGB zu kündigen, bleibt unberührt.

### **§ 4 Gewährleistung, Haftungsbeschränkungen**

(1) Der Vermieter haftet für Sach- und Rechtsmangel des Mietgegenstandes einschließlich der Tauglichkeit zu dem vom Mieter vorgesehenen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung. Unberührt hiervon bleibt die Regelung des § 10 Abs. 2 dieses Vertrages.

(2) Der Vermieter haftet gegenüber dem Mieter unabhängig vom Haftungsgrund nur wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

### **§ 5 Serviceleistungen des Vermieters**

Der Vermieter erbringt gegenüber dem Mieter während der Laufzeit dieses Mietvertrages Service- und Wartungsarbeiten. Er ist berechtigt, mit der Erbringung dieser Leistungen Dritte zu beauftragen.

### **§ 6 Pflichten des Mieters**

(1) Der Mieter hat den Mietgegenstand sorgfältig zu behandeln, ihn in ordnungsgemäßen funktionsfähigem Zustand zu erhalten, Wartungspflege und Gebrauchsempfehlungen des Lieferanten sorgfältig zu befolgen und notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen oder durchführen zu lassen.

(2) Etwaige durch den Besitz oder den Gebrauch des Mietgegenstandes anfallende Kosten, Gebühren, Beiträge oder Steuern trägt der Mieter.

(3) Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei, die diese aufgrund von Lieferung, Benutzung oder des Betriebes des Mietgegenstandes geltend machen. Dies gilt insbesondere für die Haftung von Personen- und Sachschäden, die Dritten aus dem Gebrauch des Mietgegenstandes entstehen können.

FTronik GmbH  
Max-Planck-Str. 4  
85609 Dornach / München

Tel: +49 89 540 31 88-0  
Fax: +49 89 540 31 88-110  
E-Mail: [info@FTronik.de](mailto:info@FTronik.de)  
Internet: [www.FTronik.de](http://www.FTronik.de)

Geschäftsführung  
Dr. Karl de Molina

Amtsgericht München  
HRB 162950  
Ust. Id-Nr. DE251280469

Bankverbindung  
HypoVereinsbank  
BLZ 70020270  
Konto 667321000  
SWIFT: HYVEDEMM  
IBAN: DE89 7002 0270 0667 3210 00

(4) Eine Weitervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstands an einen Dritten ist nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. In diesen Fällen ist außer dem Mieter auch der Vermieter mittelbarer Besitzer des Mietgegenstandes. Etwaige Herausgabeansprüche gegen den Dritten tritt der Mieter an den Vermieter schon jetzt ab.

(5) Wird der Mietgegenstand mit einem Grundstück oder Gebäude oder einer beweglichen Sache verbunden, auf einem Grundstück eingebracht oder in eine räumliche Beziehung hierzu gebracht, so geschieht dies nur zu einem vorübergehenden Zweck (§§ 95, 97 BGB). Die Vertragsparteien sind sich einig, dass dieser Zusammenhang nach Ablauf des Mietvertrages wieder aufgehoben wird. Soweit der Mieter nicht selbst Eigentümer des Grundstücks, Gebäudes oder der beweglichen Sache ist, hat er dem Eigentümer gegenüber klar zu stellen, dass die Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt.

(6) Der Vermieter ist zur Vornahme von unwesentlichen technischen Änderungen und Einbauten berechtigt, wenn dadurch die Funktionsfähigkeit und Werthaltigkeit des Mietgegenstandes nicht verschlechtert wird. Einbauten, die zu Bestandteilen des Mietgegenstandes geworden sind, gehen in den Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet diesbezüglich auf eine Entschädigung. Wesentliche technische Änderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

(7) Die Veränderung des vertraglich vereinbarten Standortes des Mietgegenstandes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

(8) Der Mieter hat dem Vermieter mitzuteilen, wenn Vollstreckungsmaßnahmen oder Pfändungen drohen oder bewirkt wurden. Die Mitteilung hat schriftlich und unter Beifügung eines etwaigen Pfändungsprotokolls mit Name und Anschrift des Gläubigers zu erfolgen. Ferner hat der Mieter den Vermieter von einem Antrag auf Zwangsvollstreckung oder Zwangsverwaltung des Grundstückes, auf dem sich der Mietgegenstand befindet, zu unterrichten. Dem Vermieter entstehende Interventionskosten trägt der Mieter.

(9) Der Mieter leistet zu Beginn des Mietverhältnisses zur Sicherheit für die Erfüllung seiner Pflichten an den Vermieter eine Kautions in der vereinbarten Höhe. Der Vermieter verzinst diese Kautions mit 3% Zinsen per annum. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Der Mieter kann nach Beendigung des Mietverhältnisses eine Abrechnung und gegebenenfalls die Auszahlung des nicht verbrauchten Kautionsbetrages sowie der Erträge verlangen. Erfolgt die Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Grundmietzeit durch vorzeitige Kündigung einer der Vertragspartner, so kann die Auszahlung erst drei Monate nach Zugang des Kündigungsschreibens verlangt werden.

(10) Der Vermieter versichert den Mietgegenstand auf seine Kosten zum Nennwert gegen die Risiken des Untergangs, Verlustes oder einer Beschädigung durch Feuer, Diebstahl und Leitungswasser sowie alle Risiken, hinsichtlich derer der Vermieter eine Versicherung nach seiner pflichtgemäßen Beurteilung für erforderlich hält. Eine bestehende Betriebshaftpflichtversicherung wird der Mieter auch auf den Mietgegenstand erstrecken. Auf Aufforderung hat der Mieter den Nachweis für den Abschluss vom Vermieter geforderten Versicherungen zu erbringen und dem

FTronik GmbH  
Max-Planck-Str. 4  
85609 Dornach / München

Tel: +49 89 540 31 88-0  
Fax: +49 89 540 31 88-110  
E-Mail: [info@FTronik.de](mailto:info@FTronik.de)  
Internet: [www.FTronik.de](http://www.FTronik.de)

Geschäftsführung  
Dr. Karl de Molina

Amtsgericht München  
HRB 162950  
Ust. Id-Nr. DE251280469

Bankverbindung  
HypoVereinsbank  
BLZ 70020270  
Konto 667321000  
SWIFT: HYVEDEMM  
IBAN: DE89 7002 0270 0667 3210 00

Vermieter den betreffenden Versicherungsschein auszuhändigen. Soweit möglich tritt der Mieter an den Vermieter sämtliche Rechte aus den Versicherungsverträgen und seine Ansprüche gegen etwaige Schädiger und gegen die Versicherung betreffend den Mietgegenstand unwiderruflich an den Vermieter ab.

Entschädigungsleistungen, die der Vermieter aus den vorgenannten Versicherungen und/oder von Dritter Seite erhält, werden auf die vom Mieter zu erbringenden Leistungen angerechnet. Erbringt der Mieter die geforderten Versicherungsnachweise nach Aufforderung des Vermieters nicht, so ist der Vermieter berechtigt, den Mietgegenstand seinerseits zu versichern, wobei ihm ein Anspruch gegen den Mieter auf Zahlung der Versicherungsprämie zusteht.

### **§ 7 Adressänderung**

Der Mieter hat den Vermieter unverzüglich von jedem Wohnort- oder Sitzwechsel sowie von einer geplanten Geschäftsaufgabe zu unterrichten. Etwaige Adressnachforschungen gehen zu Lasten des Mieters und werden mit mindestens 10 € in Rechnung gestellt. Die Geltendmachung eines höheren Schadens bleibt davon unberührt.

### **§ 8 Haftung des Mieters**

(1) Kommt der Mieter mit einer fälligen Zahlung in Verzug, so ist der Vermieter berechtigt, von diesem Zeitpunkt an ohne Nachweis Verzugszinsen in Höhe von 8% über dem Basiszins pro Kalenderjahr zu verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens des Vermieters bleibt unberührt. Für jede nach Verzugseintritt ergehende Mahnung werden 5 € berechnet.

(2) Kommt der Mieter mit Zahlungen in Höhe von mehr als einer Miete länger als einen Monat in Verzug, so ist der Vermieter berechtigt, auch ohne Kündigung des Vertrages den Mietgegenstand als Sicherheit an sich zu nehmen oder dem Mieter die weitere Benutzung zu untersagen. Unberührt hiervon bleibt die Pflicht des Mieters zur weiteren Zahlung des Mietzinses. Zahlt der Mieter die Rückstände, so kann er verlangen, dass ihm das Benutzungsrecht wieder eingeräumt wird.

(3) Erfüllt der Mieter Verpflichtungen nicht oder nimmt er Handlungen nicht vor, die ihm nach diesem Vertrag oder aufgrund gesetzlicher Vorschrift gegenüber dem Vermieter obliegen, so kann der Vermieter diese anstelle des Mieters erfüllen oder die Handlungen anstelle des Mieters vornehmen und die dadurch entstandenen Kosten dem Mieter in Rechnung stellen. Insbesondere darf der Vermieter Gläubiger des Mieters, die auf den Mietgegenstand Zugriff nehmen, befriedigen, ohne dass dem Mieter ein Widerspruchsrecht zusteht. Hat der Mieter eine Pflichtverletzung zu vertreten, so kann der Vermieter daneben Schadenersatz verlangen.

### **§ 9 Beendigung des Mietverhältnisses, Rücktritt**

(1) Das Mietverhältnis endet spätestens mit Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist dem Mieter nicht gestattet.

(2) Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn

FTronik GmbH  
Max-Planck-Str. 4  
85609 Dornach / München

Tel: +49 89 540 31 88-0  
Fax: +49 89 540 31 88-110  
E-Mail: [info@FTronik.de](mailto:info@FTronik.de)  
Internet: [www.FTronik.de](http://www.FTronik.de)

Geschäftsführung  
Dr. Karl de Molina

Amtsgericht München  
HRB 162950  
Ust. Id-Nr. DE251280469

Bankverbindung  
HypoVereinsbank  
BLZ 70020270  
Konto 667321000  
SWIFT: HYVEDEMM  
IBAN: DE89 7002 0270 0667 3210 00

- a. der Mieter mit seinen Zahlungen, insbesondere der Zahlung der Miete, in Höhe von mehr als einer Monatsmiete länger als einen Monat in Verzug kommt; das Kündigungsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Vermieter von seinem Recht nach § 8 Abs. 2 Gebrauch macht;
- b. sich aus Umständen für den Vermieter die Besorgnis ergibt, dass gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Mieters eingetreten ist oder voraussichtlich eintreten wird, die es wahrscheinlich erscheinen lässt, dass der Mieter seinen vertraglichen Pflichten aus dem Vertrag, insbesondere der Pflicht zur pünktlichen Mietzahlung, nicht mehr in vollem Umfang nachkommen kann, insbesondere wenn der Mieter seine Zahlungen einstellt, in das Vermögen des Mieters eine Zwangsvollstreckung betrieben wird oder wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren beantragt ist;
- c. der Mieter anderen vertraglichen Verpflichtungen ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters nicht nachkommt, insbesondere einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstands fortsetzt oder duldet, sofern hierdurch die Rechte des Vermieters erheblich gefährdet werden.

### **§ 10 Folgen der Vertragsbeendigung**

- (1) Mit Ablauf der Vertragslaufzeit erlischt das Gebrauchsrecht des Mieters an dem Mietgegenstand.
- (2) Beruht eine Kündigung des Vermieters auf den in § 9 Nr. 2 genannten Umständen oder einem Verhalten, welches der Mieter zu vertreten hat, so ist er zum Schadensersatz verpflichtet. Sofern der Vermieter nicht einen höheren oder der Mieter einen geringeren Schaden nachweist, kann der Vermieter als Schadensersatz diejenigen Mieten verlangen, die ohne eine Kündigung während der Grundmietzeit noch zu zahlen gewesen wären, wobei eine Abzinsung mit dem vom Vermieter kalkulierten Zinssatz erfolgt.
- (3) Bei Vertragsbeendigung ist der Vermieter berechtigt, den Mietgegenstand beim Mieter abzuholen.

### **§ 11 Rückgabepflicht, Mängelbeseitigung**

- (1) Nach Beendigung des Vertrages ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand, soweit mit dem Vermieter nichts anderes vereinbart ist, auf Kosten des Mieters und transportversichert an eine ihm vom Vermieter zu benennende Adresse innerhalb des Bundesgebiets zu senden.
- (2) Hat der Mieter an Mietgegenstand wesentliche technische Änderungen oder Einbauten vorgenommen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen technischen Zustand des Mietgegenstands auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- (3) Stellt der Vermieter Mängel am Mietgegenstand fest, die über den durch vertragsgemäß sorgfältigen Gebrauch entstandenen Verschleiß hinausgehen, kann er die Beseitigung dieser Mängel auf Kosten des Mieters verlangen oder nach seiner Wahl die Mängel selbst auf Kosten des Mieters beseitigen. Auf ein Verschulden des Mieters bei Entstehen der Mängel kommt es nicht an.

FTronik GmbH  
Max-Planck-Str. 4  
85609 Dornach / München

Tel: +49 89 540 31 88-0  
Fax: +49 89 540 31 88-110  
E-Mail: [info@FTronik.de](mailto:info@FTronik.de)  
Internet: [www.FTronik.de](http://www.FTronik.de)

Geschäftsführung  
Dr. Karl de Molina

Amtsgericht München  
HRB 162950  
Ust. Id-Nr. DE251280469

Bankverbindung  
HypoVereinsbank  
BLZ 70020270  
Konto 667321000  
SWIFT: HYVEDEMM  
IBAN: DE89 7002 0270 0667 3210 00

(4) Gibt der Mieter den Mietgegenstand nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Mietzins verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt ausdrücklich vorbehalten. Eine Weiterbenutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter nach Beendigung des Vertrages führt nicht zu einer Fortführung des Mietverhältnisses.

### **§ 12 Rechtsnachfolge**

Der Vermieter ist berechtigt, den Anspruch auf die Mieten sowie alle sonstigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an Dritte, insbesondere zur Sicherung der für die Refinanzierung beschafften Mittel, zu übertragen. Der Mieter bleibt auch dann im vollen Umfang aus diesem Vertrag bis zu dessen Ablauf verpflichtet.

### **§ 13 Kreditprüfung**

Auf ausdrückliches Verlangen legt der Mieter dem Vermieter zur Kreditprüfung gewünschte Unterlagen vor. Der Mieter bewilligt dem Vermieter die Einholung einer Bank- und Schufa-Auskunft. Der Vermieter bzw. von ihm Beauftragte ist berechtigt, während der normalen Geschäftszeit den Mietgegenstand zu besichtigen und dessen Gebrauchszustand zu prüfen. Zu diesem Zweck kann er die im Besitz oder Eigentum des Mieters stehenden Grundstücke oder Räumlichkeiten betreten.

### **§ 14 Nebenabreden, Schriftformerfordernis**

Nebenabreden in diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind erst dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt sind. Sofern von Personen, die für den Vermieter nicht zur Vertretung bevollmächtigt sind, von diesem Vertrag abweichende oder ihn ergänzende Vereinbarungen getroffen werden, wozu auch die Aufhebung dieser Schriftformklausel gehört, bedürfen sie zur Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Vermieters.

### **§ 15 Anwendbares Recht**

Die Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich des Vertragsverhältnisses die Anwendung deutschen Rechts.

### **§ 16 Gerichtsstand und Erfüllungsort**

Gerichtsstand für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Dornach bei München.

### **§ 17 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder sollten mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der restlichen Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien verpflichten sich, in einem derartigen Fall in eine neue Regelung einzuwilligen, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt und die sie vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten.

FTronik GmbH  
Max-Planck-Str. 4  
85609 Dornach / München

Tel: +49 89 540 31 88-0  
Fax: +49 89 540 31 88-110  
E-Mail: [info@FTronik.de](mailto:info@FTronik.de)  
Internet: [www.FTronik.de](http://www.FTronik.de)

Geschäftsführung  
Dr. Karl de Molina

Amtsgericht München  
HRB 162950  
Ust. Id-Nr. DE251280469

Bankverbindung  
HypoVereinsbank  
BLZ 70020270  
Konto 667321000  
SWIFT: HYVEDEMM  
IBAN: DE89 7002 0270 0667 3210 00