

Mietbedingungen Werkstätten

der

ATP Automotive Testing Papenburg GmbH,
Johann-Bunte-Str. 176
26871 Papenburg

§ 1 - Mietsache, Mietzweck

1. Vermietet werden

1.1 die per Anmeldung angemieteten Büro- und Werkstattflächen, sowie dazugehörige Freiflächen.

1.2 die in den Räumlichkeiten vorhandenen Einrichtungen und Gegenstände der Vermieterin

zum Zwecke des Betriebens einer Werkstatt mit Nebenräumen. Die Mietsache befindet sich auf dem Prüfgelände der Vermieterin, für welches zum Zwecke des umfassenden Schutzes der Produkte der Mieterin sowie aus Sicherheitsgründen ein lediglich eingeschränktes Zugangs- und Nutzungsrecht gewährt werden kann. Das in jedem Falle einzuhaltende Procedere zum Erhalt der Zugangsberechtigung der Mieterin, ihrer Mitarbeiter, Zulieferer und Gäste ist in dieser Verordnung unter § 2 geregelt.

2. Das Nutzungsrecht der Mieterin gilt nur für die unter § 1 Ziffern 1.1 und 1.2 definierte Mietsache. Als weitere, allgemeine Einrichtungen stehen zur entgeltlichen Nutzung die Teststrecken, die Prüfeinrichtungen, die Cafeteria und die Tankstelle zur Verfügung.

3. Der Mieterin werden die Schlüssel der angemieteten Räumlichkeiten übergeben.

Der Verlust von Schlüsseln ist der Vermieterin ohne schuldhaftes Zögern anzuzeigen. Kosten für Ersatz fehlender Schlüssel hat die Mieterin zu übernehmen.

4. Die Vermieterin gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel (§ 536a BGB) wird der Vermieterin von der Mieterin erlassen.

§ 2 - Zugangsberechtigung der Mieterin zum Prüfgelände

1. Für die Zugangsberechtigung der Mieterin, ihrer Mitarbeiter, ihrer Zulieferer und Gäste auf das gesamte Prüfgelände – und somit auch zur Mietsache – muss, sofern keine Dauerausweise ausgestellt wurden, in jedem Einzelfalle vorab eine schriftliche Anmeldung der Mitarbeiter, Zulieferer und Gäste der Mieterin durch eine zeichnungsberechtigte Person der Mieterin – welche der Vermieterin namentlich bekannt sein muss – erfolgen. Die schriftliche Anmeldung

muss in der Regel mit einem Vorlauf von mindestens 1 Werktag bei der Vermieterin (Customer Service) vorliegen.

2. Die Vermieterin behält sich ausdrücklich vor, im Einzelfalle aus berechtigten Gründen die Zugangsberechtigung verweigern zu können. Die Gründe wird die Vermieterin der Mieterin unverzüglich mitteilen.
3. Mit der Berechtigung der Mieterin zur Nutzung der Mietsache ist nicht grundsätzlich die Berechtigung zur Nutzung weiterer Einrichtungen der Vermieterin verbunden (§1, Ziffer 2).

§ 3 - Benutzung der Mietsache und der Einrichtungen, Umweltschutz, Umsatzsteuerbefreiung, Untervermietung, Reinigung der Verkehrsflächen

1. Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsache pfleglich zu behandeln, in ordnungsgemäßem Zustand zu halten und unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in dem Zustand an die Vermieterin zurückzugeben, in dem sich die Mietsache bei Übergabe der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses befunden hat (siehe hierzu auch § 16). Die Mieterin darf die Mietsache nur zu den in §1 Ziffer 1 genannten gewerblichen Zwecken benutzen.

Für die Erfüllung von Auflagen bzw. Einholung von Genehmigungen, die mit der Nutzung der Mietsache durch die Mieterin und/oder mit dem Gewerbe der Mieterin zusammenhängen, ist ausschließlich die Mieterin verantwortlich.

2. Die Mieterin hat die jeweils gültigen Umweltschutzbestimmungen (gem. BImSchG, Gefahrgut etc.) einzuhalten. Für alle von der Mieterin verschuldeten Umweltschäden hat sie einzutreten und die Vermieterin von Ansprüchen Dritter freizustellen. Details sind der Hausordnung und diesem Vertrag zu entnehmen.
3. Die Mieterin sichert ausdrücklich zu, Unternehmerin im Sinne des UStG zu sein und die Mieträume nicht zu Wohn- oder sonstigen nichtunternehmerischen Zwecken zu nutzen.

Auf Verlangen der Vermieterin ist die Mieterin verpflichtet, die ausschließliche Verwendung der Mietsache für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, nachzuweisen.

4. Eine Untervermietung bzw. sonstige Überlassung an Dritte ist grundsätzlich nicht statthaft.
5. Die Hausordnung in der jeweils gültigen Form ist in den Werkstätten ausgehängt und einzuhalten.
6. Alle in die Mietsache eingebrachten Stoffe und Materialien sind im Sinne der jeweils gültigen Gesetzgebung gem. GefStoffV einzulagern.
7. Die Nutzungsbestimmungen der Einrichtungen in der Mietsache (z.B. Hebebühne) sind einzuhalten.
8. Die Reinigung der angemieteten Verkehrsflächen ist Sache der Mieterin. Zum Reinigen gehören auch das Beseitigen von Schnee und Eis und das Streuen bei Glatteis.
9. Alle Arbeiten im Inneren der Mietsache hat die Mieterin im Sinne der allgemein gültigen Sicherheitsbestimmungen in der jeweils gültigen Form durchzuführen.

§ 4 - Instandhaltung der Mietsache, durch die Mieterin verursachte und sonstige Schäden

1. Schäden an und im Gebäude, insbesondere in Bezug auf den Bereich der Mietsache sind der Vermieterin oder ihrem Beauftragten ohne schuldhaftes Zögern anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte, weitere Schäden haftet die Mieterin.
2. Die Mieterin haftet im Rahmen der Werkstattanmietung der Vermieterin für Schäden an der Mietsache, die durch Verschulden der Mieterin, ihrer Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Mietsache unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt wird. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat die Mieterin auf ihre Kosten zu beseitigen.
3. Die Mieterin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch von der Mieterin beauftragte Unternehmen oder Lieferanten verursacht worden sind.
4. Beschädigte Glasscheiben hat die Mieterin auf ihre Kosten zu ersetzen. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt die Vermieterin an die Mieterin ab.
5. Die Mieterin hat Schäden, für die sie einstehen muss, ohne schuldhaftes Zögern zu beseitigen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung der Vermieterin innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen.

§ 5 - Betreten der Mietsache durch die Vermieterin

1. Die Vermieterin oder ihre Beauftragten können die Mietsache während der Geschäftszeit der Mieterin zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Dies insbesondere zur allgemeinen Objektkontrolle und zur Instandhaltung der Einrichtungen der Vermieterin jeweils nach entsprechender Voranmeldung der Vermieterin.
2. Die Mitarbeiter der Werksicherheit der Vermieterin sind berechtigt, die Mietsache zum Zwecke der Gebäude- und Brandschutzsicherung jederzeit zu betreten.
3. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieterin der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
4. Die Mieterin muss dafür sorgen, dass die Räume auch während ihrer Abwesenheit durch die Vermieterin oder ihrer Beauftragten ungehindert betreten werden können, z.B. wegen Reinigung, Wartung, Brandschutz, etc.

§ 6 - Versorgung

1. Die Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen von der Mieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.
2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat die Mieterin für sofortige Abschaltung und Schadensbegrenzung zu sorgen und die Vermieterin oder ihre Beauftragten ohne schuldhaftes Zögern zu benachrichtigen.
3. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Änderung der Stromart oder / und Stromspannung, berechtigt die Mieterin nicht zu Ersatzansprüchen gegen die Vermieterin.

4. Wenn die Strom-, Gas-, Druckluft- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von der Vermieterin zu vertretenden Umstand vorübergehend unterbrochen werden sowie beim Eintritt von Natur- oder sonstige Katastrophen hat die Mieterin kein Minderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen die Vermieterin.

§ 7 - Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch die Vermieterin/regelmäßige Wartungsarbeiten

1. Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen oder vornehmen lassen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Die Mieterin hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihr nicht behindert oder verzögert werden. Wenn die erforderlichen Arbeiten nicht zeitkritisch erfolgen müssen, wird eine Terminvereinbarung mit der Mieterin getroffen.
2. Soweit die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin die Mietsache gemäß § 1 erweitert oder bauliche Änderungen durchführt, werden sich die Parteien vor Beginn der entsprechenden Maßnahme auf eine angemessene Mieterhöhung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme schriftlich verständigen.

§ 8 - Bauliche Änderungen durch die Mieterin

1. Bauliche Änderungen durch die Mieterin, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und die Vergitterung der Fenster dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin vorgenommen werden. Wird diese erteilt, so ist die Mieterin für die Einholung der bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten im Zusammenhang mit dieser Maßnahme zu tragen.
2. Etwaige vom Vormieter übernommene Betriebs- und sonstige Einrichtungen gelten als nicht zur Mietsache gehörig und als von der Mieterin eingebaut bzw. eingebracht.
3. Einrichtungen, mit denen die Mieterin die Mietsache versehen hat, kann sie wegnehmen. Bei Beendigung der Werkstattanmietung hat die Mieterin den Zustand, in dem sich die Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses (gem. Übergabeprotokoll) befand, wiederherzustellen.
4. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die durch die von ihr vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
 - o Sämtliche Schäden hat die Mieterin der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen
 - o Verordnungen in Bezug auf das von der Mieterin eingebrachte Inventar bzgl. Sicherheit und Brandschutz sind einzuhalten.

§ 9 - Warenlieferungen für die Mieterin

1. Warenlieferung müssen von der Mieterin bei der Vermieterin angemeldet werden.
2. Warenlieferungen für die Mieterin werden von der Vermieterin nach Möglichkeit angenommen bzw. die Einlagerung der Waren durch den Spediteur in die gemieteten Räume begleitet. Die Vermieterin übernimmt keine Verantwortung für eventuelle Falschzuordnungen der Lieferungen.
3. Warenannahme durch die Vermieterin erfolgt nur im Zeitraum des Vertragsverhältnisses. Bei Warenabholung, die durch die Vermieterin koordiniert werden sollen, muss ein Waren – bzw.

Materialpassierschein ausgefüllt und an der Pforte hinterlegt werden. Abholungen von Waren müssen bis Ablauf des Vertragsverhältnisses ausgeführt werden. Sollten danach Warenlieferungen eintreffen, so werden diese kostenpflichtig eingelagert oder der Mieterin kostenpflichtig (Versand und Bearbeitung) zugesandt.

4. Gefahrgüter müssen deklariert sein und dürfen nur in dafür vorgesehene Behältnisse und Räumlichkeiten eingelagert werden.
5. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Beschädigungen der angelieferten Waren.

§ 10 - Reinigungsservice

1. Die gemäß § 1 Ziffer 1.1 angemieteten Büroflächen (Schreibtische und Böden) und die zugehörige Toilette sowie der Umkleideraum werden zweimal wöchentlich nach Absprache durch ein von der Vermieterin beauftragtes Reinigungsunternehmen gereinigt. Die Grundreinigung der Werkstatböden erfolgt einmal wöchentlich. Diese Leistung ist im Mietpreis enthalten.
2. Weitere Reinigungen der Mietsache werden auf Anfrage oder bei starker Verschmutzung (z.B. Ölflecken) durch die Vermieterin ausgeführt bzw. beauftragt und der Mieterin in Rechnung gestellt.

§ 11 - Aufrechnung, Minderung

1. Die Mieterin kann gegenüber der Mietforderung der Vermieterin nur mit rechtskräftigen oder unbestrittenen Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen.
2. Eine Minderung der Miete ist nur bei einer wesentlichen Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache zulässig und wenn die Vermieterin hierüber unverzüglich informiert und ihr eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels gewährt wurde.

§ 12 - Versicherung des Mietgegenstandes durch die Mieterin

1. Es ist eine Versicherung gegen Sach- und Personenschäden sowie für umweltgefährdende Stoffe in ausreichender Höhe abzuschließen.
2. Falls die Mieterin auf dem Grundstück gewässerschädliche Stoffe lagert oder/ und im Rahmen ihrer gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat sie das Risiko der Gewässerschädigung gesondert zu versichern und der Vermieterin nachzuweisen. Das gilt sinngemäß auch für alle anderen Immissionen.

§ 13 - Haftung und Verkehrssicherungspflicht

1. Für alle Schäden, die durch die Mieterin, ihre Mitarbeiter oder sonstige auf bzw. in der Mietsache verkehrenden Personen mittelbar oder unmittelbar durch die Benutzung/ Nichtbenutzung des Mietgegenstandes, aus dem Betrieb ihrer Geschäftstätigkeit und/ oder die Einbringung von Gegenständen (Einrichtungen/ Anlagen/ Warenbestände etc.) verursacht werden, hat die Mieterin aufzukommen; es sei denn, die Mieterin weist nach, dass ein Verschulden ihrerseits nicht vorliegt. Die Mieterin stellt die Vermieterin frei, wenn diese wegen eines solchen Schadens unmittelbar in Anspruch genommen wird.
2. Die Verkehrssicherungspflicht für die Mietsache liegt auf Seiten der Mieterin.

3. Für Schäden, die aufgrund umweltrelevanter Verunreinigungen – gleich welcher Art – im Bereich des Mietgegenstandes (Erdreich, Grundwasser, Bauwerke) während der Mietzeit durch nicht vertragsgemäßen Gebrauch seitens der Mieterin oder durch mit Willen der Mieterin auf der Mietsache verkehrende Personen entstanden bzw. verursacht sind, gilt folgendes:

Von der Mieterin verursachte Verunreinigungen beruhen auch dann auf nicht vertragsgemäßem Gebrauch, wenn ein Verschulden der Mieterin nicht vorliegt. Ausgenommen sind Fälle höherer Gewalt. Die Mieterin ist verpflichtet, einen derartigen Schaden unverzüglich auf ihre Kosten und unabhängig davon zu beseitigen, ob eine behördliche Verfügung vorliegt. Sind durch die Verunreinigungen Folgeschäden an Vermögenswerten der Vermieterin entstanden, die von der Mieterin zu vertreten sind, so ist die Mieterin zum Schadensersatz verpflichtet.

Soweit die Mieterin haftet, stellt sie die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter und von der Erfüllung behördlicher Anforderungen, die unmittelbar gegen die Vermieterin im Zusammenhang mit den Schadstoffverunreinigungen erhoben werden, frei.

4. Die Vermieterin haftet in Fällen des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit, auch für ihre Vertreter oder Erfüllungsgehilfen nach den gesetzlichen Bestimmungen. Im Übrigen haftet die Vermieterin nur nach dem Produkthaftungsgesetz, wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder wegen der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Der Schadensersatzanspruch für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist jedoch auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftung der Vermieterin ist auch in Fällen grober Fahrlässigkeit auf den vertragstypischen, vorhersehbaren und unmittelbaren Schaden begrenzt, wenn keiner der in Satz 2 dieses Absatzes aufgeführten Ausnahmefälle vorliegt.
5. Die Haftung für (Folge)-Schäden an Rechtsgütern des Mieters und die Haftung für Vermögensschäden (z.B. entgangenem Gewinn und/ oder Schäden aus Betriebsunterbrechung) ist jedoch vollständig ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt oder wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gehaftet wird.

§ 14 - Mietdauer, Kündigung

1. Die Vermieterin kann die Werkstattanmietung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
 - die Mieterin mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teiles der Miete länger als zwei Monate in Verzug ist oder
 - die Mieterin einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen gestellt hat, eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 ZPO abzugeben hat, ein außergerichtliches der Schuldenregulierung dienendes Verfahren eingeleitet oder die Mieterin ihre Zahlungen eingestellt hat oder
 - ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mieterin eröffnet oder die Eröffnung desselben mangels Masse abgewiesen wurde
 - die Mieterin die Mietsache trotz Abmahnung fortgesetzt oder andauernd vertragswidrig nutzt
 - die Mieterin die Mietsache unter Verletzung der Vereinbarungen unter § 3 Ziffer 4 dieses Vertrages unbefugt an Dritte überlassen hat
2. Im Falle einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund durch die Vermieterin haftet die Mieterin für den Ausfall an Miete und an sonstigen vereinbarten Ansprüchen.
3. Eine Änderung der Gesellschaftsform der Vermieterin berührt das Vertragsverhältnis nicht. Beide Vertragsparteien verzichten auf ein diesbezügliches, außerordentliches Kündigungsrecht.

4. Die Regelung des § 545 BGB, wonach das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn die Mieterin nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, wird ausgeschlossen.

§ 15 - Beendigung der Mietzeit

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit von der Mieterin in ordnungsgemäßem Zustand und mit allen Schlüsseln der Vermieterin zu übergeben. Andernfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten der Mieterin die Mieträume zu öffnen, zu reinigen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.
2. Die Übergabe der Mietsache zum Ende der Mietzeit hat im Rahmen einer förmlichen Abnahme zu erfolgen. Es ist ein Abnahmeprotokoll zu erstellen, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist.

§ 16 - Pfandrecht der Vermieterin/Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Die Mieterin erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen ihr freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind.
2. Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin ohne schuldhaftes Zögern von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

§ 17 - Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

1. Änderungen bezüglich der Rechtsform oder der Gesellschafter, insbesondere der Gesellschaftsbeteiligungen, hat die Mieterin der Vermieterin ohne schuldhaftes Zögern anzuzeigen.
2. Bei der Veräußerung des Betriebes der Mieterin oder eines Teiles davon bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 18 - Werbemaßnahmen / Außenwerbung

1. Außenwerbung der Mieterin an dem gemieteten Objekt ist nach Absprache mit der Vermieterin möglich. Beim Vorhandensein oder bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist die Mieterin verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu übernehmen. Näheres ist der aushängenden Hausordnung zu entnehmen.

§ 19 - Geheimhaltungsverpflichtung

1. Bezüglich der Geheimhaltungsverpflichtungen der Vertragsparteien wird auf die ATP-Geheimhaltungsvereinbarung verwiesen.

§ 20 - Sonstige Bestimmungen

1. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 566, S.1, 126 BGB bekannt. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die

erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

2. Sollte die eine oder andere Bestimmung des Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden hinsichtlich der unwirksamen oder fehlenden Bestimmung eine neue wirksame Regelung treffen, die dem gewollten Inhalt am nächsten kommt.