

# Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

## 1 Nutzungszweck

- 1.1 Änderung des Nutzungszwecks
- 1.1.1 Eine Änderung der sich aus dem Miet- und Betreibervertrag ergebenden Nutzungszwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die e-shelter services GmbH (nachfolgend „e-shelter“ genannt) zulässig.
- 1.1.2 Etwaige Zustimmungserklärungen von e-shelter werden stets, auch wenn dies in der Zustimmungserklärung nicht ausdrücklich gesagt ist, vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung erteilt, deren Beschaffung dem Kunden auf seine Kosten obliegt.
- 1.1.3 Vor Durchführung der genehmigten Nutzungsänderung hat der Kunde e-shelter nachzuweisen, entweder dass die hierfür erforderliche behördliche Genehmigung rechtsbeständig erteilt ist, oder dass eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.
- 1.2 Der Mietgegenstand und dessen gegenwärtiger Zustand sind dem Kunden auf Grund eingehender Besichtigung bekannt. Der Mietgegenstand wird dem Kunden in besichtigtem Zustand übergeben. Der Mietgegenstand wird dem Kunden in funktionsfähigem Zustand gemäß den (bau-) technischen Anforderungen zur Zeit seiner Errichtung vorbehaltlich seiner allgemeinen Alterung zur Verfügung gestellt. Der Kunde hat keinen Anspruch darauf, dass der Mietgegenstand etwa in der Zwischenzeit oder während der Mietzeit eingeführten strengeren oder verbesserten Anforderungen in Bezug auf Stromversorgung, Energierecht, Bautechnik, sonstigen technischen Fortschritt oder geänderten technischen Anforderungen genügt.

## 2 Übergabe

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am Tag, an dem es gemäß Mietbeginn beginnt, und zwar auch dann, wenn der Kunde an diesem Tag den Mietgegenstand nicht übernimmt und e-shelter dies nicht zu vertreten hat.
- 2.2 Bei Übergabe des Mietgegenstands an den Kunden wird ein gemeinsames Protokoll gefertigt, in das etwaige Mängel aufzunehmen sind, die alsdann von e-shelter unverzüglich zu beseitigen sind. Soweit nicht nach Maßgabe des Protokolls noch bestimmte Mängel zu beseitigen sind, erkennt der Kunde den Zustand des Mietgegenstands mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgemäß an, ausgenommen vorübergehende Mängel. e-shelter haftet daher nicht für Mängel, die bei Übergabe erkennbar waren, vom Kunden nicht gerügt und nicht in das Übergabeprotokoll aufgenommen worden sind.
- 2.3 Bei Übergabe vorhandene geringfügige Mängel, die den Geschäftsbetrieb des Kunden nicht erheblich beeinträchtigen und auch ohne erhebliche Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes des Kunden behoben werden können, verzögern die Übergabe nicht. Sie sind jedoch dann unverzüglich von e-shelter zu beheben.
- 2.4 Für die Einhaltung aller Fristen ist der Zugang der jeweiligen Erklärung beim Erklärungsempfänger maßgebend.
- 2.5 Die Größe des Mietgegenstandes ist dem Kunden bekannt. Für die Richtigkeit von in diesem Vertrag etwa enthaltenen m<sup>2</sup>-Angaben übernimmt e-shelter daher keine Haftung.

## 3 Miete, umsatzsteuerbedingte Nutzungsvereinbarung

- 3.1 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung der Miete sowie aller im Leistungsschein genannten Entgelte kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Geldes auf das Konto der e-shelter an. Im Falle des Verzuges mit der Zahlung der Miete und der weiteren Entgelte ist der Mieter zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 9 % p. a. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verpflichtet. e-shelter ist berechtigt, auch einen etwaigen weitergehenden Schaden geltend zu machen.
- 3.2 e-shelter hat für die Vermietung des Mietgegenstandes gemäß § 9 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a) UStG verzichtet (Umsatzsteueroption). Auf Grund dessen ist vom Kunden zusätzlich zur Miete und den weiteren Entgelten die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu zahlen. Dem Mieter ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption durch e-shelter nur unter den in § 9 Abs. 2 UStG genannten Voraussetzungen zulässig ist. Im Hinblick darauf treffen die Parteien die nachfolgenden Vereinbarungen:
- 3.2.1 Der Kunde verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Kunden nicht ausschließen.
- 3.2.2 Er verpflichtet sich weiterhin, e-shelter stets auf jederzeitige Anfragen unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es e-shelter ermöglichen, seiner Nachweispflicht gemäß § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. e-shelter kann insoweit vom Kunden die Vorlage derjenigen Unterlagen und/oder Erklärungen verlangen, die die für ihn zuständige Finanzbehörde von ihm verlangt.
- 3.2.3 Sollten sich beim Kunden oder einem Untermieter Umstände ergeben oder im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung von den Finanzbehörden angenommen werden, die die Zulässigkeit der Umsatzsteueroption von e-shelter betreffen, ist der Kunde verpflichtet, e-shelter hierüber unverzüglich zu informieren.
- 3.2.4 Im Falle einer Untervermietung ist der Kunde verpflichtet, seinerseits für die Untervermietung zur Umsatzsteuer zu optieren und im Übrigen die Verpflichtungen aus §§ 3.2.1 bis 3.2.3 im Untermietvertrag dem Untermieter dergestalt aufzuerlegen, dass auch e-shelter aus der Vereinbarung des Kunden mit dem Untermieter unmittelbare Rechte gegen den Untermieter herleiten kann (berechtigender Vertrag zu Gunsten Dritter). Der Kunde steht e-shelter uneingeschränkt dafür ein, dass der Untermieter diese Verpflichtungen einhält.
- 3.2.5 Soweit und solange die Finanzbehörden bezüglich des Begriffs der "ausschließlich" Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, eine auch von den Finanzgerichten anerkannte unschädliche Bagatelgrenze anwenden, ist durch

- diese Bagatelgrenze zugleich der Ausschließlichkeitsbegriff in den vorstehenden Bestimmungen begrenzt (siehe hierzu den Erlass des Bundesministeriums der Finanzen zu § 9 Abs. 2 UStG im Bundessteuerblatt 1994 S. 943 ff).
- 3.2.6 Sollte der Kunde und/oder sollte im Untervermietungsfall der Untermieter gegen die Verpflichtungen gemäß §§ 3.2.1 bis 3.2.5 verstoßen, hat der Kunde alle e-shelter dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile zu erstatten. Die Nachweispflicht liegt beim Kunden.
- 3.2.7 Im Hinblick auf die Vereinbarung in § 3.2.6 weist e-shelter darauf hin, dass e-shelter auf die Gesamtinvestitionskosten für die erste Erstellung des Mietgegenstandes voraussichtlich einen Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen wird, der den Betrag von 19 % der monatlichen Miete ganz erheblich übersteigen kann.
- 3.2.8 Ansprüche von e-shelter gegen den Kunden nach diesen Bestimmungen verjähren mit Ablauf von 10 (zehn) Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses. Sollte der Kunde bzw. der Untermieter seiner Informationspflicht gemäß § 3.2.3 nicht genügen, verlängert sich jedoch die Verjährungsfrist wegen aller Ansprüche, die auf Umständen beruhen, über die e-shelter pflichtwidrig vom Mieter bzw. Untermieter nicht informiert worden ist, auf 15 (fünfzehn) Jahre.

## 4 Beschränkung Zurückbehaltungsrecht, Aufrechnung und Minderung

- 4.1 Der Kunde kann nur mit Ansprüchen gegenüber der Miete und den weiteren Entgelten aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Ansprüche oder das Zurückbehaltungsrecht entweder rechtskräftig festgestellt oder von e-shelter nicht bestritten sind. Außerdem muss der Kunde e-shelter über seine Absicht, gegenüber der Miete und den weiteren Entgelten aufzurechnen, mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Forderung, gegen welche aufgerechnet werden soll, schriftlich benachrichtigen.
- 4.2 Der Kunde kann die Miete nur wegen solcher Mängel mindern, die entweder rechtskräftig festgestellt oder von e-shelter nicht bestritten sind.

## 5 Haftung für Mängel und Schäden, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

- 5.1 Haftung von e-shelter, Instandhaltung und Instandsetzung durch e-shelter
- 5.1.1 Der Mietgegenstand wird dem Kunden in besichtigtem Zustand übergeben. e-shelter hält den Mietgegenstand in funktionsfähigem Zustand, soweit Instandhaltung und Instandsetzung nicht vom Kunden übernommen werden.
- 5.1.2 Schadensersatz- und/oder Minderungsansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes hat der Kunde nur dann, wenn e-shelter den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder e-shelter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät. § 4.2 bleibt unberührt. Ebenso unberührt bleibt das Recht des Kunden, einen etwaigen Bereicherungsanspruch gegen e-shelter geltend zu machen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen der Minderung vorliegen.
- 5.1.3 Minderung der Miete oder Schadensersatzansprüche des Kunden wegen von e-shelter nicht zu vertretender Immissionen oder Störungen der Zugänge des Gebäudes oder Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes sind ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht des Kunden, einen etwaigen Bereicherungsanspruch gegen e-shelter geltend zu machen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen der Minderung vorliegen. e-shelter tritt hiermit sämtliche ihm gegen Dritte wegen solcher Immissionen oder Störungen zustehende Ansprüche, soweit die Immissionen oder Störungen den Mietgegenstand betreffen, an den dies annehmenden Kunden ab.
- 5.1.4 Eine Beheizung und Kühlung kann nicht verlangt werden bei Störung durch höhere Gewalt, behördliche Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit). In diesem Fall ist e-shelter zur Ersatzbeheizung oder -kühlung nicht verpflichtet. Dem Kunden stehen im Fall von Satz 1 und 2 Minderungs- und/oder Schadensersatzansprüche nicht zu, soweit e-shelter nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat. Der Kunde hat keinen Anspruch auf ununterbrochenen Betrieb der Aufzugsanlage, falls Betriebsstörungen eintreten. Minderungs- und/oder Schadensersatzansprüche stehen dem Kunden nicht zu, soweit e-shelter nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.
- 5.1.5 Für solche Schäden, die unter das von der Gebäudehaftpflichtversicherung gedeckte Risiko von e-shelter fallen, gilt die Haftungsbeschränkung des § 5.1.3 Satz 1 und § 5.1.4 nicht. Für solche Schäden ist die Haftung im Einzelfall jedoch beschränkt auf die Höhe der Versicherungssumme, wobei, wenn von einem Versicherungsfall mehrere Kunden betroffen sind, die Versicherungssumme auf alle Betroffenen zu verteilen ist. Für über die Versicherungssumme hinausgehende Schäden haftet e-shelter nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Schadensverursachung.
- 5.1.6 Die Beschränkung sowie der Ausschluss der Haftung von e-shelter nach vorstehend §§ 5.1.3, 5.1.5 und 5.1.6 gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet e-shelter uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen).
- 5.2 Haftung des Kunden, Instandhaltung und Instandsetzung durch den Kunden
- 5.2.1 Der Mietgegenstand ist vom Kunden pfleglich zu behandeln.
- 5.2.2 Alle Reparaturen an dem vom Kunden eingebrachten Gegenständen und damit zusammenhängenden Arbeiten führt der Kunde auf seine Kosten durch.
- 5.2.3 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Kunde die Mietfläche in dem Zustand zurückzugeben, in dem er sie übernommen hat.
- 5.2.4 Gibt der Kunde den Mietgegenstand zurück, ohne dass unter anderem die in § 5.2.2 bezeichneten Arbeiten vom Kunden ausgeführt sind und führt der Kunde die Arbeiten auch innerhalb einer ihm von e-shelter gesetzten Nachfrist nicht aus, kann

# Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

e-shelter alle erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Kunden ausführen; der Kostenerstattungsanspruch besteht auch dann, wenn die Arbeiten vom Nachmieter ausgeführt werden. Weiterhin hat e-shelter in diesem Falle Anspruch auf Erstattung eines etwaigen Schadens.

5.2.5 Der Kunde darf die Aufstellung der Geräte gemäß Miet- und Betreibervertrag nur im Rahmen der zulässigen Belastung vornehmen, worüber er sich bei e-shelter zu erkundigen hat. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden. Wird sie doch überschritten, haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden und ist verpflichtet, e-shelter von etwaigen deswegen bestehenden Ansprüchen Dritter vollumfänglich freizustellen.

5.2.6 Für jede Beschädigung innerhalb des Mietgegenstandes und außerhalb an Grundstück und Gebäude ist der Kunde verantwortlich, wenn sie in Zusammenhang mit dem Mietgebrauch steht und in der Risikosphäre des Kunden liegt. Dies gilt auch, wenn sie von den Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern des Kunden verursacht oder zu vertreten ist, die auf Veranlassung des Kunden mit dem Mietgegenstand in Berührung kommen.

Der Kunde ist verpflichtet, diese Schäden unaufgefordert und unverzüglich zu beseitigen.

5.3 Gemeinsames zu §§ 5.1 und 5.2

5.3.1 Die Parteien sind verpflichtet, die ihnen obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in einer angemessenen Frist ausführen zu lassen. Kommt eine Partei einer ihr obliegenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht fristgemäß nach, so ist die jeweils andere berechtigt, dringend notwendige Arbeiten auf Kosten der säumigen Partei ausführen zu lassen.

5.3.2 Bei Gefahr im Verzug ist jede Partei verpflichtet, die Gefahr beseitigende Maßnahmen zu veranlassen.

## 6 Bauliche Veränderungen durch e-shelter

6.1 e-shelter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Kunden vornehmen. Dasselbe gilt für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung oder Verbesserung oder der besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung und Anbau) des Gebäudes dienen, soweit die Maßnahmen keine unzumutbare Härte für den Kunden bedeuten. Der Kunde hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Die durch eine etwaige Behinderung entstandenen Schäden trägt der Kunde.

6.2 Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Mietgegenstandes hat der Kunde zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.

6.3 Die Ausführung von Arbeiten und Maßnahmen gemäß § 6.1 ist vorher mit dem Kunden abzustimmen. Der Beginn derartiger Arbeiten ist dem Kunden (außer bei Gefahr im Verzug) rechtzeitig vorher anzukündigen.

6.4 Wegen Maßnahmen gemäß den §§ 6.1. und 6.2 stehen dem Kunden Ansprüche, insbesondere Minderungsansprüche, nur insofern und insoweit zu, als sie mit einer länger als eine Woche anhaltenden erheblichen Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs des Kunden verbunden sind. Ein Kündigungsrecht des Kunden gemäß § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB wegen der Durchführung der Maßnahme ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche des Kunden bestehen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens von e-shelter oder seiner Erfüllungsgehilfen. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, für die e-shelter uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit haftet.

## 7 Bauliche Veränderungen durch den Kunden

7.1 Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes und die Installation etwa für den Geschäftsbetrieb des Kunden erforderlicher Zusatzeinrichtungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung von e-shelter, dem der Kunde vorab geeignete Pläne hierüber vorzulegen hat. Ihre Kosten gehen zu Lasten des Kunden. §§ 1.1 und 1.2 gelten entsprechend. Der Kunde haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den vom Kunden durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, und hat e-shelter insoweit von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.

7.2 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Kunde den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern e-shelter die ihm vorher anzubietende Übernahme etwa vom Kunden veranlasster Veränderungen bzw. in dem Mietgegenstand angebrachter Einrichtungen ablehnt. Ist e-shelter mit der Übernahme einverstanden, vergütet e-shelter den Zeitwert. Kann eine Einigung über den Zeitwert innerhalb einer Frist von 2 (zwei) Wochen nach Vorlage der Schätzung des Zeitwertes durch eine Partei nicht erzielt werden, ist dieser von dem Sachverständigen als Schiedsgutachter zu ermitteln, den die für das Objekt zuständige IHK auf Antrag einer Partei zu benennen hat. Die Kosten des Schiedsgutachters werden von den Parteien in entsprechender Anwendung von §§ 91 ff. ZPO in dem Verhältnis getragen, in dem das Schiedsgutachten ihren Vorstellungen entspricht, die sie zu Beginn des Schiedsgutachterverfahrens dem Schiedsgutachter schriftlich bekannt gegeben haben.

7.3 Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die vorgesehene Belastung, über die sich der Kunde vorher zu informieren hat, nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von e-shelter angeschlossen werden. In diesem Falle hat der Kunde die Kosten für die erforderliche Änderung des Netzes zu tragen.

## 8 Namens-/Firmenschilder und Werbung

8.1 Namens- und Firmenschilder werden von e-shelter einheitlich gestaltet und angebracht. Das Bestimmungsrecht liegt bei e-shelter, die, soweit eine einheitliche Gestaltung dies zulässt, Wünsche der Kunden berücksichtigt. Die Kosten von Namens- und Firmenschildern und deren Anbringung sowie deren Beseitigung trägt der Kunde.

8.2 Soweit Werbeflächen vermietet sind, bedarf deren Gestaltung, die ebenfalls einheitlich vorgenommen werden soll, der vorherigen Zustimmung von e-shelter. Durch Werbeanlagen dürfen andere Kunden und Dritte weder gestört noch beeinträchtigt werden. Die Kosten für Beschaffung, Montage, Instandhaltung, Instandsetzung, Reinigung und Beseitigung der Werbeanlage trägt allein der Mieter. Auch für Werbeanlagen gelten §§ 1.1 und 1.2 entsprechend.

## 9 Betreten der Mieträume

e-shelter bzw. dessen Beauftragten und Bevollmächtigten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes zu angemessener Geschäftszeit des Kunden nach vorheriger Anmeldung frei. Für Gefahrenfälle ist e-shelter jederzeitiger Zutritt zu ermöglichen.

## 10 Kein Konkurrenzschutz

e-shelter gewährleistet innerhalb des Grundstückes keinen Konkurrenzschutz.

## 11 Untervermietung

11.1 Untervermietung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von e-shelter zulässig. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn in der Person oder dem Verhalten des Untermieters Gründe vorliegen, die e-shelter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würden, falls diese Gründe in der Person oder dem Verhalten des Kunden vorlägen.

11.2 Das Sonderkündigungsrecht des Kunden nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt nicht, falls e-shelter die Zustimmung zur Untervermietung wegen eines in der Person des Untermieters liegenden oder aus einem sonstigen für e-shelter wichtigen Grund verweigert.

11.3 Bei unbefugter Untervermietung kann e-shelter verlangen, dass der Kunde sobald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, kann e-shelter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.

11.4 Im Falle einer Untervermietung haftet der Kunde für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden.

11.5 Im Falle der Untervermietung tritt der Kunde e-shelter schon jetzt die ihm gegenüber dem Untermieter zustehenden Forderungen mit Pfandrecht bis zur Höhe der Forderung von e-shelter sicherungshalber ab.

11.6 Als Untervermietung gilt auch jede sonstige nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung.

## 12 Schlüssel und Codekarten

12.1 Der Kunde erhält bei Übergabe die erforderliche Anzahl an Schlüsseln und Codekarten.

12.2 Diese sowie etwa vom Kunden gefertigte Nachschlüssel und weitere Codekarten sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

12.3.1 Bei Verlust eines Schlüssels oder einer Codekarte ist e-shelter unverzüglich zu melden. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist e-shelter berechtigt, die entsprechenden Schlösser und Schließanlagen auf Kosten des Kunden auszutauschen.

12.3.2 Bei Verlust eines Schlüssels für eine Schließanlage kann e-shelter auf Kosten des Kunden den kompletten Austausch der gesamten Schließanlage veranlassen, soweit nicht davon auszugehen ist, dass ein Missbrauch des verlorenen Schlüssels ausgeschlossen ist.

12.3.2 Der Kunde haftet für alle Schäden, die e-shelter, einem Nachmieter des Kunden oder einem Dritten aus der schuldhaften Verletzung dieser Pflicht oder dem Verlust einer oder mehrerer Schlüssel/Codekarten entstehen.

12.3.3 Bei Verlust von Codekarten werden jeweils EUR 50,00 pro Codekarte von e-shelter an den Kunden berechnet.

12.3.4 Darüber hinaus wird der Schaden, der durch den Verlust/Missbrauch der Codekarte sowohl e-shelter als auch Dritten entstanden ist, vom Kunden vollumfänglich und ohne Einschränkung getragen. Eine Haftungsbeschränkung gilt hierbei nicht.

## 13 Versicherungen

13.1 Der Kunde ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechts e-shelter unverzüglich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen trägt allein der Kunde.

13.2 Der Kunde ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung und weitere angemessene Versicherungen für seinen Betrieb in adäquatem Umfang auf seine Kosten abzuschließen, während der Dauer dieses Miet- und Betreibervertrages aufrechtzuerhalten und e-shelter auf Verlangen nachzuweisen.

## 14 Kündigung aus wichtigem Grund

Für die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## 15 Ablauf der Mietzeit

Bei Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Kunde den Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt und eine Vertragspartei dem nicht widerspricht; § 545 BGB findet keine Anwendung.

# Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

## 16 Pflichten des Kunden bei Beendigung des Mietverhältnisses

16.1 Der Kunde ist verpflichtet, e-shelter den Mietgegenstand vollständig geräumt und gereinigt zurück zu geben. Im Übrigen gelten die weiteren Regelungen §§ 5.2.3, 7.2 und 12.2.  
16.2 Bei Beendigung des Miet- und Betreibervertrags stellt der Kunde e-shelter und den nachfolgenden Mieter von allen Verpflichtungen, die sich für diese etwa aus § 613 a BGB ergeben, frei. Der nachfolgende Mieter kann aus dieser Vereinbarung unmittelbar Ansprüche gegenüber dem Kunden herleiten.

## 17 Schriftform

17.1 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.  
17.2 Änderungen und Ergänzungen dieser AVB und des Miet- und Betreibervertrages bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Das Gleiche gilt für alle Erklärungen, für welche diese Schriftform vorgesehen ist.  
17.3 Den Vertragsparteien sind die besonderen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Miet- und Betreibervertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/Hauptvertrags, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bekannt, wonach ein gemäß § 566 BGB in den Mietvertrag eintretender Erwerber des Grundstücks grundsätzlich nicht an die Schriftformheilungsklausel gemäß dieser Ziffer gebunden ist. Die Schriftformheilungsklausel gemäß dieser Ziffer entfaltet daher nach dem Willen der Parteien keine Bindung eines etwaigen Grundstückserwerbers.

## 18 Teilunwirksamkeit

Sollte ein Teil dieser AVB nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit der AVB im Übrigen davon nicht berührt. An Stelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass diese AVB eine Lücke haben sollte.

## 19 Weitere Vereinbarungen

19.1 Die innerhalb der ausschließlich vom Kunden genutzten Mietflächen bestehende allgemeine Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Kunden.  
19.2 e-shelter ist berechtigt, eine Hausordnung nebst Sicherheitshandbuch zu erlassen, deren aktuelle Fassung diesem Vertrag als Anlage beigelegt ist und deren Inhalt e-shelter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB ändern bzw. anpassen darf.  
19.3 Der Kunde darf nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung von e-shelter mit Stoffen umgehen, die geeignet sind, die Gesundheit oder die Umwelt zu gefährden (z. B. Stoffe, die giftig, gesundheitsschädlich, brandfördernd, entzündlich, explosionsgefährlich, reizend, ätzend, krebserregend, wassergefährlich sind). Der Kunde ist verpflichtet, e-shelter vor dessen Zustimmungserteilung eine Bestätigung seines Versicherers über den Abschluss und die Aufrechterhaltung einer den Umgang mit diesen Stoffen einschließenden angemessenen Haftpflichtversicherung vorzulegen. Der Kunde ist darüber hinaus verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften für den Umgang mit diesen gefährlichen Stoffen zu beachten und e-shelter von allen hiermit zusammenhängenden Risiken und behördlichen Forderungen frei zu stellen. Der Kunde hat alle Schäden zu ersetzen, die durch eine ihm zuzurechnende Verwendung gefährlicher Stoffe (einschließlich deren Aufbewahrung/Lagerung) verursacht werden.  
19.4 Mehrere Personen als Mieter ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen. Diese Vollmacht ist erteilt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Sie ist unwiderruflich.  
19.5 Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht.

Version: Februar 2019

e-shelter services GmbH  
Eschborner Landstraße 100  
60489 Frankfurt am Main

Geschäftsführer:  
Ingmar Dilßner  
Rupprecht Rittweger  
Florian Winkler

Amtsgericht Frankfurt am Main  
HRB 77478  
Steuernummer 4523248070