

Dem Mieter ist bekannt, dass die Mitarbeiter des Vermieters grundsätzlich nicht ermächtigt sind, Zusagen zu machen oder Verpflichtungen einzugehen, die über den Inhalt des Mietvertrages hinausgehen bzw. von diesem abweichen. Durch solche Zusagen oder Verpflichtungen überschreitet der Mitarbeiter des Vermieters seine Vollmacht. Dies schließt nicht aus, dass der Mieter und ein hierzu ermächtigter Vertreter des Vermieters den Mietvertrag einvernehmlich schriftlich ändern können.

#### 1. Mietzweck, Allgemeines

Der Mieter hat das Recht, das angemietete Abteil ausschließlich für Lagerzwecke in Übereinstimmung mit den nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen und dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages (wird vom Vermieter gemäß den vom Mieter gewählten Parametern erstellt und diesem zur Unterfertigung übermittelt) zu nutzen. Im Falle eines Widerspruches gehen die Bestimmungen des Angebots auf Abschluss eines Mietvertrages den Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor. Der Mietvertrag gemäß den vorgenannten Bestimmungen kommt schlüssig zustande (siehe Punkt 11.5.).

#### 2. Übernahme des Abteils

2.1. Der Mieter hat das Abteil bei Übernahme zu kontrollieren und Schäden oder Verunreinigungen dem Vermieter unverzüglich zu melden.

2.2. Der Mieter ist verpflichtet, bei Mietvertragsende das Abteil im selben gereinigten und besenreinen Zustand, wie es übernommen wurde, zurückzugeben. Die Verwendung von Spezialreinigungsmitteln zur Behebung von Verschmutzungen hat der Mieter vorab mit dem Vermieter abzustimmen. Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht willkürlich verweigern.

#### 3. Zutritt zum Lagergelände und zu den Abteilen

3.1. Der Mieter hat während der Öffnungszeiten Zutritt zum Lagergelände und zu seinem Abteil. Der Vermieter kann neben den allgemeinen Öffnungszeiten auch abteilsspezifische Öffnungszeiten festsetzen. Sämtliche Öffnungszeiten können mit vorheriger 14-tägiger Ankündigung jederzeit geändert werden. Der Mieter ist nicht berechtigt, aus der vorübergehenden Unterbrechung der Versorgung des Abteils oder des Geländes mit Wasser, Strom etc Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, sofern dieser umgehend die Behebung veranlasst.

3.2. Nur der Mieter oder eine schriftlich von ihm bevollmächtigte oder von ihm begleitete Person ist ermächtigt, das Lagergelände zu betreten. Der Mieter kann eine derartige Bevollmächtigung gegenüber dem Vermieter jederzeit schriftlich widerrufen. In diesem Fall wird dem Mieter empfohlen, seinen Zutrittscode ändern zu lassen. Der Vermieter hat das Recht, aber nicht die Pflicht, von jeder Person, die das Gelände betreten möchte, eine Legitimation zu verlangen und, falls keine geeignete Legitimation vorgewiesen werden kann, den Zutritt zu verweigern.

3.3. Der Mieter ist verpflichtet, sein Abteil zu verschließen und während seiner Abwesenheit verschlossen zu halten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ein nicht verschlossenes Abteil zu verschließen.

3.4. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieter oder eine von ihm autorisierte Person berechtigt, das Abteil zu öffnen und zu betreten.

3.5. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zu einem mindestens 7 Tage im Voraus angekündigten Termin Zutritt zum Abteil zu gestatten, wenn behördliche Inspektionen vorgeschrieben werden oder Instandhaltungsarbeiten und/oder andere Arbeiten zwingend notwendig sind, die die Sicherheit bzw. die Funktionsfähigkeit der Anlage sicherstellen sollen und/oder ein Zu-/Umbau der Anlage vorgenommen wird. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht rechtzeitig nach, hat der Vermieter das Recht, das Abteil ohne weitere Verständigung zu öffnen und zu betreten und auf Kosten des Mieters entweder die erforderlichen Arbeiten durchzuführen oder die eingelagerten Waren/Gegenstände in ein alternatives geeignetes Abteil bzw. Lager zu verbringen.

3.6. Der Vermieter hat das Recht, das Abteil ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten, die eingelagerte Ware gemäß Ziffer 5.2 und 5.3 zu verbringen und/oder die notwendigen Veranlassungen zu treffen,

3.6.1. falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil gemäß Ziffer 4 verbotene Gegenstände/Waren enthält und in Folge von einer Gefährdung der umliegenden Abteile/Bereiche auszugehen ist.

3.6.2. falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil nicht vereinbarungsgemäß verwendet wird und der Mieter trotz Aufforderung die Überprüfung des Abteils nicht gestattet.

3.6.2. falls der Vermieter von der Polizei, der Feuerwehr oder einer anderen Behörde aufgefordert wird, das Abteil zu öffnen.

3.7. Der Vermieter ist verpflichtet, ein durch ihn oder durch eine von ihm autorisierte Person geöffnetes Abteil nach Verlassen mit einem geeigneten Mittel auf seine Kosten wieder sicher zu verschließen und dem Mieter wieder Zugang zu geben.

#### 4. Nutzung der Abteile und des Geländes durch den Mieter

4.1. Der Mieter gewährleistet, dass die Güter, die in dem Abteil gelagert werden, sein Eigentum sind oder die Person(en), deren Eigentum sie sind, ihm die Verfügungsgewalt über die Güter erteilt hat (haben) und ihm gestattet wurde, die Güter in dem Abteil zu lagern.

4.2. **Folgendes darf nicht gelagert werden:** Nahrungsmittel oder verderbliche Waren, außer wenn diese sicher verpackt sind, so dass sie gegen Befall von Schädlingen geschützt sind und keine Schädlinge anziehen; ebenso unverpackte und gegen Befall von Motten oder sonstigen Schädlingen ungeschützte Kleidung (im Speziellen Pelzmäntel), Lebewesen jeder Art; brennbare oder entzündliche Stoffe/Flüssigkeiten wie z.B. Gas, Farben, Benzin, Öl, Lösungsmittel, Lithium Batterien etc.; unter Druck stehende Gase; verbotene oder gesetzwidrig in Besitz befindliche Waren/Gegenstände und Substanzen; Waffen; Sprengstoffe; Munition (es sei denn gem. Gesetz gelagert); Chemikalien; radioaktive Stoffe; biolog. Kampfstoffe; Giftmüll; Asbest oder sonstige, potentiell gefährliche Materialien; mehr als 8 Stück Autoreifen pro Abteil; alles, was Rauch, Geruch oder sonstige Emissionen absondern können; jegliche verbotene Substanzen und Waren/Gegenstände.

4.3. Es ist dem Mieter und jeder Person, die mit dem Mieter oder durch den Mieter legitimiert das Gelände betritt oder das Abteil verwendet, verboten:

1. Das Abteil oder das Gelände in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter oder der Vermieter gestört, geschädigt oder beeinträchtigt werden oder werden könnten. 2. Tätigkeiten auszuüben, durch die Versicherungsbestimmungen der vom Mieter sowie der vom Vermieter abgeschlossenen (Gebäude)Versicherung (siehe Lagerungsverbote gemäß Punkt 4.2) verletzt werden oder die einer behördlichen (wie etwa gewerblichen) Genehmigung bedürfen. 3. Das Abteil zweckwidrig, insbesondere als Büro, als Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden. 4. Ohne Zustimmung des Vermieters Änderungen am Abteil, insbesondere Befestigungen an Wand, Decke oder Boden, vorzunehmen. 5. Emissionen jedweder Art aus dem Abteil austreten zu lassen. 6. Den Verkehr auf dem Gelände sowie Dritte in irgendeiner Form zu behindern.

4.4. Der Mieter ist verpflichtet, unverzüglich etwaige Schäden des Abteils dem Vermieter zu melden und sich gemäß den Anweisungen des Personals zu verhalten.

4.5. Dem Mieter ist es nicht erlaubt, das gemietete Abteil ganz oder teilweise unterzuvermieten oder sonst Rechte aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil an Dritte zu übertragen.

#### 5. Alternatives Abteil

5.1. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z.B.: nötige Reparaturen, Umbauten, behördl. Anweisungen, Gefahr in Verzug, etc.) ist der Mieter verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch den Vermieter das gemietete Abteil zu räumen und die Ware in ein alternatives, ihm vom Vermieter angebotenes Abteil bzw. Lager vergleichbarer Größe zu verbringen. Der Mieter ist nicht berechtigt, deswegen Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen.

5.2. Falls der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht entspricht oder ein schnelleres Handeln notwendig ist, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten und Risiko des Mieters das gemietete Abteil zu öffnen und die Ware in ein alternatives Abteil bzw. Lager vergleichbarer Größe zu verbringen.

5.3. Falls Ware gemäß Ziffer 5.1 oder 5.2 in ein vergleichbares alternatives Abteil/Lager verbracht wird, bleibt der bestehende Mietvertrag zu gleichen Konditionen, jedoch über das alternative Abteil bzw Lager aufrecht. Der Mieter hat keinen Anspruch auf einen Wechsel in das ursprünglich gemietete Abteil.

#### 6. Kautions, Miete, Zahlungsbedingungen, Verzug, Pfandrecht

##### 6.1. Kautions

6.1.1. Der Mieter ist verpflichtet, bei Abgabe seines Angebots auf Abschluss eines Mietvertrages das 6-fache einer Wochenmiete als unverzinsliche Kautions beim Vermieter zu hinterlegen.

6.1.2. Diese Kautions wird vom Vermieter spätestens 21 Tage nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Zinsen rückerstattet, jedoch reduziert um jenen Betrag der notwendig ist, um:

6.1.2.1. das Abteil zu reinigen, wenn der Mieter seiner Pflicht gemäß Ziffer 2.2 nicht nachkommt (Kostensätze für Reinigung lt. Aushang)

6.1.2.2. Schäden zu beheben, die durch den Mieter oder durch eine vom Mieter legitimierte Person am Abteil oder an anderen auf dem Lagergelände oder im Lagergebäude befindlichen Gegenständen/Einrichtungen verursacht wurden.

6.1.2.3. Mierrückstände, Mahnkosten, Verzugszinsen, Verbringungskosten und/oder Verwertungs-/Vernichtungskosten evtl. vom Mieter zurückgelassener Gegenstände/Waren zu bezahlen.

## 6.2. Mietentgelt, Mindestmietdauer, Fälligkeit, Zahlung

6.2.1. Die Höhe des Mietentgeltes ist im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages geregelt. Die Mindestmietdauer beträgt 2 (zwei) Wochen und die Abrechnungsperiode beträgt, wenn nicht anders geregelt, 4 (vier) Wochen.

6.2.2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietentgelt nach schriftlicher Mitteilung an den Mieter, zumindest um den jährlichen Anstieg des VPI (Verbraucherpreisindex), zu erhöhen. Die Mitteilung muss dem Mieter zumindest 4 Wochen vor Wirksamwerden der Mietanpassung unter Angabe des Mieterhöhungszeitpunktes zugegangen sein. Dem Mieter steht bei einer entsprechenden Mitteilung ein Sonderkündigungsrecht zu, welches der Mieter bis zwei Wochen vor Wirksamwerden der Mietanpassung mit Wirkung zum Zeitpunkt der Mietanpassung ausgeübt haben muss. Die Sonderkündigung bedarf der Schriftform.

6.2.3. Die erste Mietzahlung ist bei Mietbeginn fällig und umfasst die erste Abrechnungsperiode. Die Fälligkeit der folgenden Abrechnungsperioden richtet sich nach dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages.

6.2.4. Zahlungen werden zuerst auf sonstige Kosten und Nebenkosten, sodann auf Zinsen und zuletzt auf die Mietzinsforderung angerechnet. Gegenteilige Widmungen der Zahlungen durch den Mieter sind unzulässig und daher unbeachtlich.

6.2.5. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Gegenforderung rechtskräftig festgestellt ist oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt wird.

6.2.6. Geschäftskunden, die im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages ihre Vorsteuerabzugsberechtigung erklärt haben, haben auf Aufforderung des Vermieters, einen Nachweis zu erbringen, dass die angemieteten Flächen/Abteile ausschließlich für Zwecke verwendet werden, die zum (vollständigen) Vorsteuerabzug berechtigen. Der Mieter verpflichtet sich, für die Vermietung relevante Änderungen seiner umsatzsteuerlichen Verhältnisse unverzüglich dem Vermieter bekannt zu geben. Er hat den Vermieter für falsche oder verspätete Angaben schad- und klaglos zu halten.

## 6.3. Verzug, Nicht-Bezahlung des Mietentgeltes, Gesetzliches Pfandrecht

6.3.1. Im Fall des Verzuges des Mieters mit Zahlungen aus dem Mietverhältnis ist der Vermieter berechtigt Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu verrechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt eine Bearbeitungsgebühr für internen Aufwand (z.B. Verfassung von Schreiben, interne Kommunikation) in Höhe von € 5,80 zu verrechnen, wenn eine Zahlung mehr als 7 Tage fällig ist. Darüber hinaus hat der Mieter die anfallenden Eintreibungskosten, z.B. Inkassobüro- sowie Anwaltskosten zu tragen.

6.3.2. Falls ein Scheck des Mieters von der Bank nicht akzeptiert wird oder ein vom Mieter autorisierter Bankeinzug nicht ausgeführt werden kann, fallen zusätzlich die seitens der Bank verrechneten Kosten an.

6.3.3. Bezüglich offener Forderungen hat der Vermieter in Ausübung seines gesetzlichen Vermieterpfandrechtes (§ 1101 ABGB) das Recht, dem Mieter den Zutritt zum Gelände und dem Abteil zu verweigern und ein eigenes Zusatzschloss am Abteil zu befestigen. Diese Maßnahmen können unabhängig davon vorgenommen werden, ob der Vermieter den Mietvertrag gekündigt/aufgelöst hat oder nicht. Die Ausübung dieses Rechtes berührt nicht die Verpflichtung des Mieters, offene Forderungen des Vermieters zu begleichen.

## 6.4. Vertragliches Pfandrecht

6.4.1. Zur Besicherung sämtlicher Ansprüche, welche dem Vermieter aus oder im Zusammenhang mit dem Mietvertrag gegen den Mieter entstehen (Anspruch auf Mietentgelt, Verzugszinsen, Ersatz der Kosten einer allenfalls erforderlichen gerichtlichen oder außergerichtlichen Anspruchsverfolgung, Schadenersatz), räumt der Mieter dem Vermieter ein Pfandrecht an den vom Mieter in das Abteil eingebrachten Waren/Gegenständen ein.

6.4.2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die laut Pkt. 6.4.1. verpfändeten Waren/Gegenstände an den Vermieter herauszugeben.

Kommt der Mieter dieser Herausgabepflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, sich Zutritt zum Abteil zu verschaffen und die pfandgegenständlichen Waren/Gegenstände selbständig, d.h. ohne Mitwirkung des Mieters, in Besitz zu nehmen.

6.4.3. Das dem Vermieter zustehende gesetzliche Pfandrecht (Ziffer 6.3.3) bleibt von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt.

## 7. Kündigung des Mietvertrages

7.1. Die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen, bestimmt sich nach dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages. Erfolgt eine Kündigung während einer Mietwoche, so beginnt die Kündigungsfrist erst mit dem Ablauf dieser Mietwoche.

7.2. Beide Parteien haben das Recht, den Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes schriftlich mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Ein wichtiger Grund durch den Vermieter liegt insbesondere bei Verstößen gegen Ziffern 4, 5 und 6 sowie dann vor, wenn der Vermieter seine Geschäftstätigkeit am Standort des Abteils aus welchem Grund auch immer einstellt.

## 8. Keine Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter den Gebrauch des gemieteten Abteils nach Ablauf des Mietvertrages fort, gilt das Mietverhältnis nicht als (stillschweigend) verlängert.

## 9. Ersatzmaßnahmen

Übergibt der Mieter nach Beendigung des Mietvertrages das Abteil nicht ordnungsgemäß geräumt, kann der Vermieter Ersatzmaßnahmen setzen. Diese sind dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages zu entnehmen.

## 10. Beschränkung der Haftung des Vermieters

Schadenersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter, unabhängig von der Art und unabhängig vom Rechtsgrund, sind ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter, die gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters haben die zu Grunde liegende Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig begangen. Bei leicht fahrlässiger Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine wesentliche Vertragspflicht in diesem Sinne ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

## 11. Versicherung

11.1. Der Mieter hat die eingelagerten Waren/Gegenstände gegen die üblichen Gefahren wie Brandfall, Einbruch, Leitungswasserschaden, Sturm und Katastrophenschutz in ausreichender Höhe selber zu versichern.

11.2. Der Vermieter hat weder eine Pflicht noch eine Möglichkeit, einen vom Mieter angegebenen Wert zu überprüfen und steht daher nicht für eine etwaige Unterversicherung ein.

## 12. Sonstige Vertragsbestimmungen

12.1. Alle schriftlichen Mitteilungen des Vermieters bzw. Mieters haben an die im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages angeführte bzw. an die dem Mieter bzw. Vermieter zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Vermieters bzw. Mieters zu erfolgen. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, etwaige Änderungen ihrer im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages genannten Anschrift unverzüglich schriftlich dem Vertragspartner mitzuteilen.

12.2. Der Mietvertrag geht beiderseits auf die Rechtsnachfolger über. Der Vermieter kann im Wege des Vertragspartnerwechsels durch einen neuen Vermieter ohne Zustimmung des Mieters ersetzt werden.

12.3. Es gelten nur die im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages und diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen festgehaltenen Bedingungen. Es bestehen keine sonstigen Vereinbarungen bzw. mündliche Nebenabreden.

12.4. Auf dem Gelände des Vermieters gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen Anweisungen des Vermieters ist Folge zu leisten.

12.5. Zwecks Vermeidung von Gebühren wird das Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages vom Vermieter nicht unterzeichnet. Der Mietvertrag kommt nach Unterfertigung durch den Mieter schlüssig durch Übergabe des(r) Schlüssel(s) / mit Bekanntgabe des Zutrittscodes zum Abteil/Büro durch den Vermieter zustande.

12.6. Sollte eine Bestimmung des Mietvertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht den Bestand der übrigen Vertragsbestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame, die dem wirtschaftlichsten Sinn am ehesten entsprechen, zu ersetzen.