

## Erklärung zum Abschluss eines Mietvertrages

Nachstehender Mieter erklärt, mit der Vermieterin Gärtnerei und Gartengestaltung Heiduk eU, Friedhofstraße 4, 2500 Baden, ein Mietverhältnis entsprechend den nachstehenden Regelungen betreffend der an der Adresse der Vermieterin in der dortigen Lagerhalle gelegene Box / der Garage (im Folgenden „Mietobjekt „genannt) abzuschließen.

Mieter:

-----  
Name

-----  
Telefonnummer

-----  
Geb. / SV-Nr.

-----  
Adresse

-----  
E-Mail

Mietobjekt: Box Nr. \_\_\_\_\_ / Garagen Nr. \_\_\_\_\_ / Chip-Nr. \_\_\_\_\_

Mietbeginn: \_\_\_\_\_

Zugang zum Mietobjekt: Montag bis Sonntag 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Kaution in Höhe von € ..... In bar / mit Kreditkarte erhalten / bezahlt.

### 1. Allgemeine Rechte des Mieters

Der Mieter hat aufgrund dieses Mietverhältnisses bis zur Beendigung des Mietvertrages das Recht, das Mietobjekt ausschließlich für Lagerzwecke in Übereinstimmung mit den nachstehenden Vertragsbedingungen des Vermieters zu nutzen. Der Mieter ist nicht berechtigt, aus der vorübergehenden Unterbrechung der Versorgung des Mietobjektes oder der Lagerhalle mit Wasser, Strom, etc. Mietzinsminderungsansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen oder etwaige Kosten mit den Ansprüchen des Vermieters gegen zu verrechnen (Kompensationsverbot).

### 2. Übernahme des Mietobjektes

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

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

### 3. Zutritt zum Lagergelände und zum Mietobjekt

Der Mieter hat während der Öffnungszeiten Zutritt zum Lagergelände und zum Mietobjekt. Der Mieter erhält zu Beginn des Mietverhältnisses eine Zutrittskarte/Chip (Kaution € 10,-). Damit lässt sich sowohl das Grundstückstor, als auch die Eingangstür zur Lagerhalle, in welcher sich die Lagerboxen befinden, öffnen. Bei Anmietung einer Garage lässt sich damit lediglich das Zugangstor zum Grundstück öffnen, zum Öffnen des Garagentores erhält der Mieter zwei Stück Garagenschlüssel. Der Zutrittscode zum Grundstück Friedhofstraße 4, 2500 Baden, wird am Tag des Beginns des Mietverhältnisses um 7:00 Uhr freigeschaltet und wird am letzten Tag des aufrechten Mietverhältnisses um 20:00 Uhr deaktiviert. Der Vermieter ist berechtigt, bei groben Vertragsverletzungen des Mieters, insbesondere bei auch nur teilweiser nicht zeitgerechter Bezahlung des Mietzinses, bei nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter sowie bei erheblichen Störungen der Interessen anderer Mieter oder des Vermieters, Gefahr in Verzug, oder sofern dies sonst diesen Vertragsbestimmungen ausdrücklich erwähnt ist, den Zutrittscode zum Grundstück jederzeit bzw. sofort zu deaktivieren.

Der Vermieter hat das Recht aber nicht die Pflicht, von jeder Person, die das Gelände betreten möchte, eine Legitimation und die Zutrittskarte samt Zutrittscode zu verlangen und, falls keine geeignete Legitimation vorgewiesen werden kann, dieser Person den Zutritt zu verweigern.

Wenn der Zutritt zum Grundstück aufgrund eines technischen Gebrechens oder aus anderen Gründen vorübergehend un- oder nur beschränkt möglich ist, stehen dadurch dem Mieter Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter nur dann zu, wenn der Vermieter dieses technische Gebrechen selbst grobfahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat. Insbesondere berechtigt ihn ein solches technisches Gebrechen nicht zu einer Reduktion des anfallenden Mietzinses.

Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietvertrages ein Vorhängeschluss zu Zwecken der Versperrung des Mietobjektes an diesem ständig anzubringen und während seiner Abwesenheit verschlossen zu halten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ein nicht verschlossenes Mietobjekt zu verschließen.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zu einem mindestens 7 Tagen im Voraus angekündigten Termin Zutritt zum Mietobjekt zu gestatten, wenn behördliche Inspektionen vorgeschrieben werden oder Instandhaltungsarbeiten und / oder andere Arbeiten zwingend notwendig sind, die die Sicherheit bzw. die Funktionsfähigkeit der gesamten Anlage sicherstellen sollen und / oder ein Zu- oder Umbau der Anlage vorgenommen wird. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht rechtzeitig nach, hat der Vermieter das Recht, das Mietobjekt ohne weitere Verständigung zu öffnen und zu betreten.

Der Vermieter hat das Recht, das Abteil ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten sowie die eingelagerte Ware zu verbringen und / oder die notwendigen Veranlassungen zu treffen, falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil verbotene Gegenstände / Waren entsprechend dieser Vereinbarung enthält und infolge von einer Gefährdung der umliegenden Mietobjekte auszugehen ist oder das Abteil nicht vereinbarungsgemäß verwendet wird.

Sowie, falls der Vermieter von der Polizei, der Feuerwehr oder anderen autorisierten Behörde rechtmäßig aufgefordert wird, das Abteil zu öffnen.

Die Besichtigung bzw. Öffnung des Mietobjektes hat und möglichst schonender Behandlung der eingelagerten Sachen des Mieters zu erfolgen. Die Kosten einer allfälligen unvermeidbaren Beschädigung trägt allerdings der Mieter.

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

Der Mieter gewährleistet, dass die Güter, die im Mietobjekt 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 im Mietobjekt zu lagern.

**Folgendes darf nicht gelagert werden:** Nahrungsmittel oder verderbliche Waren, außer wenn diese sicher verpackt sind, sodass sie gegen Befall von Schädlingen geschützt sind und keine Schädlinge anziehen; Lebewesen jeder Art; brennbare und / oder entzündliche Stoffe / Flüssigkeiten wie z.B.: Gas, Farben, Benzin, Öl, Lösungsmittel, etc.; unter Druck stehende Gase; verbotene oder gesetzwidrig in Besitz befindliche Waffen; Sprengstoffe; Munition (es sei denn gemäß Gesetz gelagert); Chemikalien; radioaktive Stoffe; biologische Kampfstoffe; Giftmüll; Asbest oder sonstige potentiell gefährliche Materialien; alles was Rauch oder Geruch absondert; jegliche verbotene Substanzen und Gegenstände oder unrechtmäßig erworbene Gegenstände; Materialien die durch Immissionen dritte beeinträchtigen können; jegliche Kraftfahrzeuge (ausgenommen in den Garagen).

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

Das Mietobjekt oder das Gelände in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter oder der Vermieter gestört oder beeinträchtigt werden oder werden könnten;

Gegenstände auf dem Grundstück außerhalb des Mietobjektes abzustellen oder zu lagern;

Irgendeine Tätigkeit auszuüben, die die Versicherungsbestimmungen verletzt bzw. die einer gewerblichen oder sonstigen behördlichen Genehmigung bedarf;

Das Mietobjekt als Büro, als Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden;

Etwas ohne Genehmigung des Vermieters an Wand, Decke oder Boden zu befestigen oder irgendeine Veränderung am Mietobjekt vorzunehmen;

Immissionen jedweder Art aus dem Mietobjekt austreten zu lassen;

Den Verkehr auf dem Gelände sowie Dritte in irgendeiner Form zu behindern.

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

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

Der Mieter nimmt zur Kenntnis und erklärt hiermit ausdrücklich seine Zustimmung, dass das Grundstück und die Lagerhalle sowie das Mietobjekt von dem Vermieter mit einer Videoanlage überwacht werden, Daten aufgezeichnet und über einen längeren Zeitraum gespeichert werden können.

#### **5. Alternatives Mietobjekt**

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z.B.: notwendige Reparaturen, Umbauten, behördliche Anweisung, Gefahr in Verzug, etc.) hat der Vermieter das Recht, den Mieter aufzufordern, innerhalb von 5 Tagen das Mietobjekt zu räumen und die dort gelagerten Gegenstände in ein alternatives Mietobjekt vergleichbarer Größe auf dem Grundstück zu verbringen.

Falls der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht entspricht oder ein schnelleres Handeln zwingend notwendig ist, hat der Vermieter das Recht, das Mietobjekt zu öffnen und die dort gelagerten Gegenstände in ein alternatives Mietobjekt vergleichbarer Größe auf dem Grundstück zu verbringen. Die Verbringung erfolgt im Falle der nicht fristgerechten Öffnung durch den Mieter auf dessen Risiko und Kosten.

Falls eingemietete Gegenstände in ein vergleichbares alternatives Mietobjekt am Grundstück verbracht werden, bleibt der bestehende Mietvertrag zu gleichen Konditionen aufrecht. Ein Anspruch auf einen neuen Wechsel in das ursprüngliche Mietobjekt besteht nicht.

## **6. Haftung des Vermieters**

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Mietobjekt nicht luftdicht oder feuchtigkeitsundurchlässig ist. Eingelagerte Gegenstände, deren Qualität durch äußere Witterungs- oder Temperatureinflüsse beeinträchtigt werden können, müssen daher durch den Mieter entsprechend gesichert eingelagert werden.

Ferner nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass das Grundstück durch einen leicht überwindbaren, nicht alarmgesicherten Zaun umgrenzt ist, die vom Vermieter installierte Videoüberwachung nicht umfassend das gesamte Gelände des Grundstückes abdeckt und auch nicht dauernd, vor allem nicht in den Nachtstunden oder am Wochenende Mitarbeiter des Vermieters am Grundstück anwesend sind, der Vermieter nicht verpflichtet ist, entstandene Schäden am Zaun zu beheben, sondern kann er dies nach eigenem Ermessen zu jedem von ihm festzulegenden Zeitpunkt veranlassen und das Mietobjekt nicht über einbruchssichere Verschlussvorrichtungen oder Alarmanlagen verfügt, weshalb die Sicherung der im Mietobjekt eingelagerten Gegenstände letztlich nur durch das vom Mieter angebrachte Vorhängeschloss erfolgt.

Der Vermieter haftet nicht für Diebstahl oder allfällige Schäden an den eingelagerten Gegenständen, es sei denn, er hat den Diebstahl oder die Schäden vorsätzlich verschuldet. Sofern der Mietvertrag ein Verbrauchervertrag ist, haftet der Vermieter auch bei grober Fahrlässigkeit.

## **7. Kautio, Miete, Zahlungsbedingungen, Verzug, Pfandrecht**

### **Kautio**

Der Mieter ist verpflichtet, bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautio in Höhe einer dreifachen Monatsmiete zu hinterlegen.

Die Kautio wird vom Vermieter spätestens einen Monat nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Zinsen rückerstattet, jedoch reduziert um jenen Betrag, der notwendig wurde, um:

das Mietobjekt zu reinigen, wenn der Mieter seiner Reinigungspflicht nicht nachkommt;

Schäden zu beheben, die durch den Mieter oder durch eine vom Mieter legitimierte Person am Mietobjekt oder an anderen auf dem Gelände befindlichen Einrichtungen / Gütern verursacht wurden;

Mietrückstände, Mahnkosten, Verzugszinsen, Verbringungskosten und / oder Verwertungs-, Vernichtungskosten eventuell vom Mieter zurückgelassener Gegenstände

zu bezahlen.

### **Mietentgelt, Mindestmietdauer, Fälligkeit, Zahlung**

Die Höhe des Mietentgeltes ist umseits geregelt. Die Mindestmietdauer sowie die jeweilige Abrechnungsperiode beträgt 4 Wochen.

Das Mietentgelt ist wertgesichert nach dem von Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015, der Vermieter ist demnach berechtigt, das Mietentgelt entsprechend den Veränderungen des Verbraucherpreisindex anzupassen, Schwankungen von 5 % nach oben oder unten bleiben jedoch unberücksichtigt. Ausgangsbasis der Wertsicherungsberechnung ist der Monat des Vertragsabschlusses.

Die erste Mietzahlung ist bei Mietbeginn fällig und umfasst die erste Abrechnungsperiode. Die Fälligkeit der weiteren Mietzinse ist sodann jeweils am 1. der folgenden Abrechnungsperioden zur Zahlung fällig.

### **Verzug, Nichtbezahlung des Mietentgeltes, gesetzliches Pfandrecht**

Soweit der Mieter den Mietzins nicht bezahlt, kommt er in Verzug. Ab einem Zahlungsverzug des Mieters von zwei Wochen fallen Verzugszinsen von 5 % über dem Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank sowie zusätzlich eine Mahngebühr in Höhe von € 40,00 an.

Falls ein vom Mieter autorisierter Bankeinzug oder eine Kreditkartenzahlung nicht ausgeführt werden kann, hat der Mieter dem Vermieter die von der Bank für die erfolglose Transaktion verrechneten Kosten zu ersetzen.

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

### **Vertragliches Pfandrecht**

Zur Besicherung sämtlicher Ansprüche, welche dem Vermieter aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag entstehen (Anspruch auf Mietentgelt, Anspruch auf Verzugszinsen, Anspruch auf Ersatz der Kosten einer allenfalls erforderlichen gerichtlichen oder außergerichtlichen Anspruchsverfolgung, Anspruch auf Schadenersatz, etc.), räumt der Mieter dem Vermieter ein Pfandrecht an dem vom Mieter in das Mietobjekt eingebrachten Gegenstände ein.

Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die verpfändeten Gegenstände an den Vermieter herauszugeben.

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

Das dem Vermieter zuständige gesetzliche Pfandrecht (§ 1101 ABGB) bleibt von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt.

### **8. Kündigung des Mietvertrages**

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer 14-tägigen Kündigungsfrist zum Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist nachweislich an die den Parteien jeweils zuletzt bekannt gegebene Adresse so fristgerecht zuzustellen, sodass die 14-tägige Kündigungsfrist gewahrt bleibt.

Weiters haben beide Parteien das Recht, das Mietvertragsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes sofort und fristlos (auch mündlich) zu kündigen. Als wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung durch den Vermieter gilt insbesondere vertragswidriger Nutzung des Mietobjektes, Verzug und / oder Nichtbezahlung des Mietentgeltes, Verstoß gegen die Bestimmungen dieser Mietvereinbarung, etc., sowie, wenn der Vermieter seine Geschäftstätigkeit am Standort des Mietobjektes aus welchen Gründen auch immer gänzlich einstellt.

Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjektes nach Ablauf des Mietvertrages fort, gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert.

### **9. Versicherung**

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass weder das Mietobjekt noch die darin befindlichen Gegenstände vom Vermieter gegen Beschädigung, Untergang, Diebstahl oder sonst versichert wurde bzw. wird. Der Vermieter empfiehlt dem Mieter die im Mietobjekt eingelagerten Gegenstände adäquat gegen mögliche Risiken zu versichern. Die Haftung des Vermieters richtet sich nach den Bestimmungen dieses Vertrages.

### **10. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

Alle schriftlichen Mitteilungen des Vermieters bzw. des Mieters haben an die im Mietvertrag angeführte bzw. an die dem Mieter bzw. des Vermieters zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse des Vermieters bzw. des Mieters zu erfolgen. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, etwaige Änderungen ihrer im Mietvertrag genannten Anschriften unverzüglich schriftlich dem Vertragspartner mitzuteilen.

Der Mietvertrag (Rechte und Pflichten) gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger über.

Es gelten nur die in diesem Mietvertrag festgehaltenen Bedingungen. Es bestehen keine sonstigen Vereinbarungen bzw. mündlichen Nebenabreden.

Auf dem Gelände des Vermieters gilt die StVO. Alle Anweisungen des Vermieters sind Folge zu leisten.

Zwecks Vermeidung von Gebühren vereinbaren die Parteien, dass diese Urkunde vom Vermieter nicht unterzeichnet wird. Der Mietvertrag kommt nach Unterfertigung durch den Mieter und Übergabe der Zutrittskarte samt Zutrittscode bzw. Garagenschlüssel durch den Vermieter zustande.

Sollte eine Bestimmung dieses 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 wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen Bestimmung am ehesten entsprechen, zu ersetzen.

### **Gerichtsstandsvereinbarung:**

Für Streitigkeiten aus diesem Mietverhältnis wird das sachlich und örtlich für 2500 Baden zuständige Gericht vereinbart.

.....am .....

Mieter