

1 Mietzweck, Zustandekommen des Vertrags

- 1.1 Der Mieter hat das Recht, das angemietete Abteil **ausschließlich für Lagerzwecke** in Übereinstimmung mit dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags (wird vom Vermieter gemäß den vom Mieter formulierten Wünschen erstellt und diesem zur Unterfertigung übermittelt) und den nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu nutzen, wenn deren Geltung mit dem Mieter vereinbart ist.
- 1.2 Zwecks Vermeidung von Rechtsgeschäftsgebühren nach dem Gebührengesetz 1957 („GebG“) wird das Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags vom Vermieter nicht unterzeichnet. Der Mietvertrag kommt nach Unterfertigung durch den Mieter schlüssig durch Bekanntgabe des Zutrittscodes zum Lagergelände durch den Vermieter zustande.
Sollte dennoch eine Gebührenschuld nach dem GebG entstehen, trägt der Mieter die Gebühr des § 33 TP 5 GebG.

2 Übernahme und Rückgabe des Abteils

- 2.1 Der Mieter hat das Abteil bei Übernahme zu kontrollieren und Schäden oder Verunreinigungen dem Vermieter unverzüglich zu melden. Eine unterlassene Meldung lässt Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsansprüche des Mieters unberührt.
- 2.2 Der Mieter ist verpflichtet, bei Mietvertragsende das Abteil im selben Zustand, wie es übernommen wurde, zurückzugeben. Folgen der gewöhnlichen Abnutzung und Schäden, für die der Mieter nicht haftet, sind nicht zu beheben/zu beseitigen.

3 Zutritt zum Lagergelände und zu den Abteilen; Abschließen des Abteils

- 3.1 Der Mieter hat während der vereinbarten Zeiten Zutritt zum Lagergelände und zu seinem Abteil (siehe Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags unter „Zustand/Zutritt“).
- 3.2 Nur der Mieter und schriftlich von ihm dazu befugte oder von ihm begleitete Personen sind berechtigt, das Lagergelände zu betreten. Der Mieter kann eine derartige Befugnis gegenüber dem Vermieter jederzeit schriftlich widerrufen. In diesem Fall wird dem Mieter unverbindlich empfohlen, seinen Zutrittscode ändern zu lassen.
- 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 berechtigt, das Abteil zu öffnen und zu betreten oder durch Dritte öffnen und betreten zu lassen.
- 3.5 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zu einem mindestens 7 Tage im Voraus angekündigten Termin Zutritt zum Abteil zu gestatten, wenn behördliche Besichtigungen vorgeschrieben werden oder Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten und/oder andere Arbeiten zwingend notwendig sind, die die Sicherheit bzw. die Funktionsfähigkeit des Abteils/Lagers sicherstellen sollen, und/oder, wenn ein Zu-/Umbau des Abteils/Lagers 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, die erforderlichen Arbeiten durchzuführen und/oder die eingelagerten Gegenstände in ein alternatives Abteil zu verbringen. Für die Auswahl des alternativen Abteils und die Zukunft des Vertrags gelten Ziffer 5.1 und 5.3 entsprechend.
- 3.6 Der Vermieter hat das Recht, das Abteil des Mieters zu öffnen, zu betreten, die eingelagerten Gegenstände in ein alternatives geeignetes Abteil zu verbringen (für die Auswahl des alternativen Abteils und die Zukunft des Vertrags gelten Ziffer 5.1 und 5.3 entsprechend) und/oder die notwendigen Veranlassungen zu treffen:
- 3.6.1 ohne vorherige Verständigung, falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil gemäß Ziffer 4.1 verbotene Gegenstände 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 zu Lagerzwecken verwendet wird und der Mieter trotz Aufforderung mindestens 7 Tage im Voraus die Überprüfung des Abteils nicht gestattet;
- 3.6.3 ohne vorherige Verständigung, 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 in seinem Auftrag durch Dritte 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; Weitergabe von Rechten aus dem Mietvertrag

- 4.1 **Folgendes darf nicht gelagert werden:** Nahrungsmittel oder verderbliche Gegenstände, 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); lebendige Lebewesen jeder Art; brennbare oder entzündliche Stoffe/Flüssigkeiten, wie z. B. Gas, Farben, Benzin, Öl, Lösungsmittel, Lithium-Batterien usw.; unter Druck stehende Gase; Waffen; Sprengstoffe; Munition (es sei denn, gemäß § 16b Waffengesetz sicher verwahrt); **Chemikalien**; radioaktive Stoffe; biolog. Kampfstoffe; Giftmüll; Asbest oder sonstige **gesundheitsgefährdende Materialien**; **mehr als 8 Stück Autoreifen pro Abteil**; alles, was Rauch, üblen Geruch oder sonstige Emissionen absondern kann; jegliche verbotene Substanzen und Gegenstände.
- 4.2 Es ist dem Mieter und jeder Person, die mit dem Mieter oder durch den Mieter dazu befugt das Lagergelände betritt oder das Abteil verwendet, verboten:
- 1.** Das Abteil oder das Lagergelände in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter oder der Vermieter gestört, geschädigt oder beeinträchtigt werden. **2.** Tätigkeiten auszuüben, durch die Versicherungsbestimmungen der vom Mieter sowie der vom Vermieter abgeschlossenen (Gebäude)Versicherung (siehe Lagerungsverbote gemäß Ziffer 4.1) verletzt werden oder die einer behördlichen (wie etwa gewerblichen) Genehmigung bedürfen, die fehlt. **3.** Das Abteil zweckwidrig, insbesondere als Büro, als Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden. **4. Ohne Zustimmung des Vermieters bauliche Änderungen am Abteil, insbesondere Befestigungen an Wand, Decke oder Boden, vorzunehmen.** **5.** Emissionen jedweder Art aus dem Abteil austreten zu lassen.

- 4.3 Der Mieter ist verpflichtet, unverzüglich etwaige Schäden des Abteils dem Vermieter zu melden.
- 4.4 Dem Mieter ist es nicht erlaubt, das gemietete Abteil ganz oder teilweise unterzuvermieten oder sonst Rechte aus dem Mietvertrag zur Gänze oder zum Teil an Dritte zu übertragen. Davon ausgenommen sind Abtretungen an Verbände, die in § 29 KSchG genannt sind, und an Qualifizierte Einrichtungen im Sinne der Richtlinie (EU) 2020/1828.

5 Umsiedlung des Mieters durch den Vermieter in ein alternatives Abteil

- 5.1 Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z. B.: nötige Reparaturen, zulässige Umbauten, behördl. Anweisungen usw.) ist der Mieter verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch den Vermieter das gemietete Abteil zu räumen und die Gegenstände in ein alternatives, ihm vom Vermieter anzubietendes, gleichwertiges Abteil vergleichbarer Größe zu verbringen. Betrifft der wichtige Grund das gesamte Lager, kann das Abteil im nächstgelegenen Lager des Vermieters liegen.
- 5.2 Falls der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht entspricht, ist der Vermieter berechtigt, das gemietete Abteil zu öffnen und die Gegenstände in das alternative Abteil gemäß Ziffer 5.1 zu verbringen. **Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieter dazu ohne vorherige Aufforderung des Mieters berechtigt.**
- 5.3 Falls Gegenstände gemäß Ziffer 5.1 und 5.2 in ein alternatives Abteil verbracht werden, bleibt der bestehende Mietvertrag unverändert aufrecht. Der Mieter kann jedoch mit sofortiger Wirkung kündigen. Nach Wegfall des wichtigen Grundes kann der Mieter wieder das gemietete Abteil nutzen.

6 Kautio, Miete & Zahlungsbedingungen

6.1 Kautio

- 6.1.1 Der Mieter ist verpflichtet, bei Annahme des Mietangebots durch den Vermieter (siehe Ziffer 1.2) das 6-Fache einer Wochenmiete als Kautio beim Vermieter zu hinterlegen.
- 6.1.2 Diese Kautio wird vom Vermieter unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses rückerstattet, jedoch reduziert um jenen Betrag, der notwendig ist, um berechnete Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis zu begleichen, insbesondere berechnete Ansprüche des Vermieters:
- um das Abteil zu reinigen, wenn der Mieter seiner Pflicht gemäß Ziffer 2.2 nicht nachkommt;
 - Schäden zu beheben, die durch den Mieter (oder durch ihn zurechenbare Dritte) am Abteil oder an anderen auf dem Lagergelände oder im Lagergebäude befindlichen Gegenständen/Einrichtungen schuldhaft verursacht wurden;
 - auf Mietrückstände, Mahnkosten, Verzugszinsen, Verbringungskosten und/oder Verwertungs-/Vernichtungskosten.

6.2 Mietentgelt, Wertsicherung

- 6.2.1 Die Höhe des Mietentgelts („4-Wochenmiete“) und die Abrechnungsperiode sind im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags geregelt (unter „Kündigung/Konditionen/Zahlung“).

6.2.2 Wertsicherung

- Das Mietentgelt verändert (vermindert oder erhöht) sich in dem Ausmaß, in dem sich der von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ verlaublich Verbraucherpreisindex 2020 verändert. Ausgangsbasis ist (i) die für den Monat nach Abschluss des Mietvertrags ermittelte Indexzahl oder (ii) wenn sich die Parteien nach Abschluss des Mietvertrags einvernehmlich auf eine Änderung der Höhe des Mietentgelts einigen, die für den Monat nach dieser Änderungsvereinbarung ermittelte Indexzahl. Vergleichswert ist der aktuellste Monatswert des Index, der 12 Kalendertage vor Beginn der jeweiligen Abrechnungsperiode verfügbar ist.
 - Veränderungen des Index (nach oben oder unten) von Ausgangsbasis bis Vergleichswert bis zu 1,00 % („Schwellenwert“) führen noch zu keiner Veränderung des Mietentgelts. Bei einer Überschreitung des Schwellenwerts verändert (vermindert oder erhöht) sich das Mietentgelt im Ausmaß der gesamten Indexveränderung von Ausgangsbasis bis Vergleichswert (bei Rundung auf volle Cent-Beträge). Die jenseits des Schwellenwerts liegende Indexzahl bildet die neue Ausgangsbasis für die Ermittlung weiterer Veränderungen.
 - Ausgeschlossen sind Änderungen des Mietentgelts nach dieser Ziffer 6.2.2 (i) in den ersten zwei Monaten nach Mietbeginn (siehe das Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags unter „Kündigung/Konditionen/Zahlung“) und (ii) in den ersten zwei Monaten nach einer einvernehmlichen Änderung des Mietentgelts im Sinne von lit. a) sublit. i) sowie ii) wegen einer Entwicklung des Index in der Zeit vor August 2023.
- 6.3 Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter ist zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Mieters steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung des Vermieters, die Gegenforderung ist rechtskräftig festgestellt oder der Vermieter hat sie anerkannt.
- 6.4 Geschäftskunden, die im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags 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.

7 Kündigung des Mietvertrags

- 7.1 Die Möglichkeit, den Mietvertrag ordentlich zu kündigen, bestimmt sich nach dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags (siehe „Kündigung/Konditionen/Zahlung“).
- 7.2 Beide Parteien haben ferner das Recht, den Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der ihnen eine weitere Vertragszuhaltung unzumutbar macht, schriftlich mit sofortiger Wirkung zu kündigen, insbesondere in den Fällen der §§ 1117, 1118 ABGB. Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch den Vermieter kann weiters insbesondere bei Verstößen des Mieters gegen die Ziffern 4.1 und 4.2 vorliegen.

8 Beschränkung der Haftung des Vermieters

Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters pro gemietetem Abteil und Schadensfall auf einen Betrag beschränkt, der dem Mietentgelt für das gesamte Kalenderjahr entspricht, in dem der Schaden entsteht. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht (a) bei Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und (b), wenn der Vermieter für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit haftet.

9 Kommunikation und Änderungen der Anschrift

Alle schriftlichen Erklärungen des Vermieters bzw. Mieters haben an die im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages angeführte bzw. an die dem Mieter bzw. Vermieter vom jeweils anderen Vertragspartner zuletzt bekanntgegebene Adresse des Vermieters bzw. Mieters zu erfolgen. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, etwaige Änderungen ihrer Adresse unverzüglich dem Vertragspartner mitzuteilen. Unterlässt ein Vertragspartner dies, so gelten schriftliche Erklärungen des anderen Vertragspartners an jener Adresse, die die verzogene Vertragspartei zuletzt bekannt gegeben hat, so als zugegangen, als wäre diese Adresse noch aktuell.