

## **Nachstehende Geschäftsbedingungen sind Vertragsinhalt**

**Ich nehme zur Kenntnis, dass die im Vertragstext stehenden Bestimmungen, zwischen mir und PERFEKTA storage (eine Dienstleistung der PERFEKTA Liegenschafts-Entwicklungs-OG – nachstehend auch Vermieter genannt) bzw. dessen befugten Vertreter ausdrücklich besprochen und ausgehandelt wurden und dass die Vertreter des Vermieters nicht berechtigt und ermächtigt sind, Zusagen zu machen und Verpflichtungen einzugehen, die über den Inhalt dieses schriftlichen Vertragstextes hinausgehen bzw. von diesem abweichen. Durch die Abgabe solcher Zusagen überschreitet der Vertreter seine Vollmacht.**

### 1. Allgemeine Rechte des Mieters

1.1. Der Mieter hat das Recht das angemietete Abteil ausschließlich für Lagerzwecke zu den nachstehenden Vertragsbedingungen des Vermieters zu nutzen. Dieses Recht gilt ab Mietbeginn bis zur Beendigung des Mietvertrages.

### 2. Übernahme des Lagerabteiles

2.1. Der Mieter hat das Abteil bei Übernahme zu kontrollieren und etwaige Schäden oder Verunreinigungen unverzüglich zu melden. Erfolgt eine solche Meldung nicht, wird davon ausgegangen, dass das Abteil im reinen und unbeschädigten übernommen wird.

2.2. Der Mieter ist verpflichtet bei Vertragsende das Abteil gereinigt, besenrein und im gleichen Zustand, wie es übernommen wurde, zurückzugeben.

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

3.1. Der Mieter hat Montag bis Sonntag, 24 Stunden Zutritt zu seinem Abteil. Der Vermieter behält sich vor neben den allgemeinen Öffnungszeiten auch abteilungsspezifische Öffnungszeiten festzulegen. Geschäftsnotwendige Änderungen von Öffnungszeiten bleiben vorbehalten. Im Falle einer Änderung von Öffnungszeiten erfolgt die Ankündigung insofern nicht durch gesonderte schriftliche Verständigung des Mieters, sondern mit insofern vertragsändernder Wirkung durch Aushang mit Wirkung eine Woche im Voraus. Der Vermieter haftet nicht, wenn der Zutritt zu den Lagerabteilen wegen eines technischen Gebrechens vorübergehend nicht möglich ist.

3.2. Mit dem Hauptschlüssel ist nur der Mieter oder eine schriftlich von ihm bevollmächtigte oder begleitete Person ermächtigt das Abteil zu betreten. Der Mieter kann eine derartige Bevollmächtigung jederzeit widerrufen. Der Widerruf ist erst dann gültig, wenn er in schriftlicher Form beim Vermieter eintrifft.

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 im Verzug gestattet der Mieter dem Vermieter oder einer von ihm autorisierten Person jederzeit das Lagerabteil 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 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 unverzüglich und ohne weitere Verständigung zu öffnen und zu betreten.

3.6. Der Vermieter hat das Recht das Abteil ohne vorzeitige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten, die eingelagerte Ware zu verbringen oder im Interesse des Mieters die notwendigen Veranlassungen zu treffen wenn die folgenden Punkte 3.6.1 und 3.6.2 in Kraft treten:

Wenn der Vermieter begründen kann, dass das Abteil gemäß Pkt.4 verbotene Gegenstände/Waren enthält oder das Abteil nicht vereinbarungsgemäß verwendet wird.

3.7. Wenn der Vermieter von der Polizei, der Feuerwehr oder einer anderen autorisierten Behörde rechtmäßig aufgefordert wird, das Abteil unverzüglich zu öffnen.

4. Nutzung der Lagerabteile und das Gelände durch den Mieter

4.1. Der Mieter bestätigt, dass die Güter, die im Lagerabteil 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 Lagerabteil zu lagern.

4.2. Folgendes darf nicht gelagert werden: verderbliche Nahrungsmittel oder sonstige verderbliche Waren bzw. Lebewesen – egal welcher Art, leicht entflammbare Materialien/Stoffe, Waffen, Sprengstoffe oder andere explosive Stoffe – egal welcher Art, Drogen, Suchtgifte, Chemikalien und radioaktive Materialien, toxische Abfallstoffe, Sondermüll egal welcher oder andere gefährliche Materialien und Materialien, die durch Emissionen beeinträchtigen könnten.

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

4.3.1. Das Abteil oder das Gelände in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter oder der Vermieter gestört oder beeinträchtigt werden oder werden können.

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

4.3.3. Das Abteil als Büro, Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden.

4.3.4. Etwas ohne Genehmigung des Vermieters an Wand, Decke oder Boden zu befestigen oder irgendeine Veränderung im Abteil vorzunehmen.

4.3.5. Den Verkehr auf dem Gelände, sowie Dritte in irgendeiner Form zu behindern oder zu gefährden.

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 unterzuvermieten.

## 5. Miete, Kautions und Zahlungen

### 5.1. Kautions

5.1.1. Der Mieter ist verpflichtet bei Unterzeichnung eines Vertrages mit einer Vertragsbindung von 6 Monaten jeweils eine Kautions in Höhe von 3 Monatsmieten zu hinterlegen. Bei einer Vertragsbindung von 7 Monaten bis zu 12 Monaten und länger beträgt die Kautions 6 Monatsmieten. Der Kautionserlag kann in Form eines Sparbuches (Angabe des Lösungswortes) bzw. mittels Überweisung auf ein Kautionskonto übermittelt werden.

5.1.2. Diese Kautions wird vom Vermieter am Tag der Schlüsselrückgabe durch den Mieter rückerstattet, jedoch reduziert um jenen Betrag der notwendig ist.

5.1.2.1. Das Abteil zu reinigen, wenn der Mieter seiner Pflicht gemäß Pkt.2.2 nicht nachkommt.

5.1.2.2. Schäden zu beheben, die durch eine vom Mieter legitimierte Person am Abteil oder an anderen im Gebäude bzw. auf dem Gelände befindlichen Einrichtungen/Gütern verursacht wurden. Sollte die Kautions als Abdeckung der vom Mieter verursachten Schäden nicht ausreichen, ist der Mieter verpflichtet, die darüber hinausgehenden Kosten an den Vermieter zu erstatten.

5.1.2.3. Mietrückstände, Mahnpönalen/-kosten/Verzugszinsen, Verbringungskosten und/oder Verwertungs-/Vernichtungskosten evtl. vom Vermieter zurückgelassene Gegenstände zu bezahlen.

### 5.2. Mietentgelt, Mindestmietdauer, Fälligkeit, Zahlung

5.2.1. Die Höhe des Mietentgeltes ist im Vertrag geregelt. Die Mindestmietdauer 6 Monate. Zahlungen erfolgen mittels Überweisung oder Bankeinzug.

5.2.2. Die Mietpreise gelten jeweils für ein Kalenderjahr. Zu Beginn eines Kalenderjahres können die Mietpreise um den jeweiligen Index erhöht werden.

5.2.3. Das Mietentgelt ist jeweils im Abrechnungszeitraum für 3 Monate im vorhinein fällig.

5.2.4. Für vorsteuerabzugsberechtigte Geschäftskunden verstehen sich sämtliche Preise zuzüglich 20% MwSt.

5.2.5. Zahlungen werden zuerst auf sonstige Kosten und Nebenkosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Mietforderung angerechnet.

5.2.6. Eine Aufrechnung behaupteter Gegenforderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, es sei denn, diese ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

### 5.3. Fälligkeit, Nicht-Bezahlung des Mietentgeltes

5.3.1. Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt allfällige Forderungen mit Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Diskontsatz der österreichischen Nationalbank in Rechnung stellen. Zusätzlich wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 10,00 € fällig, wenn die Zahlung mehr als 10 Tage fällig ist.

### 5.4. Pfandrecht/-verwertung

5.4.1. Der Mieter verpfändet die eingelagerten Waren und Gegenstände dem Vermieter zur Besicherung der Forderung des Vermieters gegenüber dem Mieter aus dem Titel des Mietzinses, der sich sonst aus dem Mietverhältnis ergebende Ansprüche, der im Zusammenhang mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung auflaufender Kosten und Gebühren sowie insbesondere der Schadenersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter.

5.4.2. Der Mieter erklärt sich bereit die eingelagerten Waren und Gegenstände auf Verlangen des Vermieters dem Vermieter zu übergeben und tatsächlich auszufolgen.

5.4.3. Von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt bleibt das dem Vermieter zustehende Pfandrecht gem. § 1101 ABGB bestehen.

## 6. Kündigung des Vertrages

6.1. Eine beiderseitige Kündigung ist mit vier Wochen schriftlich eingeschrieben mit Wirkung jeweils zum Ende eines Kalendermonats möglich. Zur Wahrung der Frist hat die schriftliche Kündigung rechtzeitig einzulangen. Vermieter und Mieter verzichten für die ersten 6 Monate auf das vorhandene Kündigungsrecht.

6.2. Der Vermieter hat das Recht das Vertragsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unverzüglich aufzulösen. Ein wichtiger Grund liegt in jedem Fall bei Verstößen gegen Punkte 4 und 5 dieser Bedingungen im übrigen bei beharrlicher Verletzung von Vertragsbestimmungen auf Seiten des Mieters vor.

## 7. Versicherungspflicht

7.1. Die Lagerung der Ware erfolgt auf alleiniges Risiko des Mieters. Dieser verpflichtet sich die Waren/Gegenstände auf ihren Wiederbeschaffungswert zu versichern und kann dafür eine vom Vermieter vermittelte Versicherung abzuschließen oder sich selbst angemessen versichern.

7.2. Diesem Versicherungsverhältnis wird der vom Mieter am Vertrag bekannt gegebene Wert zu Grunde gelegt. Der Vermieter hat keine Möglichkeit den angegebenen Wert zu überprüfen und kann deswegen keine Haftung insbesondere bei Unterversicherung übernehmen.

## 8. Öffnung eines Abteils, Räumungsvergleich

8.1. Die beiden Parteien vereinbaren bereits jetzt, dass ein, nach den Bestimmungen des Vertrages durch den Vermieter durchgeführtes Öffnen eines Abteils keinen Tatbestand der Besitzstörung darstellt, sondern ausdrücklich gestattet ist. Der Mieter verzichtet daher in so einem Fall auf eine Klagserhebung egal welcher Art.

## 9. Allgemeine Vertragsbestimmungen

9.1. Alle Mitteilungen des Vermieters bzw. Mieters haben an die im Mietvertrag bzw. an die dem Mieter bzw. Vermieter zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse des Vermieters bzw. Mieters schriftlich oder per E-Mail zu erfolgen. Bei Vertragsparteien sind verpflichtet, allfällige Änderungen ihrer im Vertrag genannten Anschrift unverzüglich schriftlich dem anderen Vertragspartner mitzuteilen.

9.2. Das Vertragsverhältnis (Rechte und Pflichten) geht beiderseits auf die Rechtsnachfolger über. Der Vermieter kann im Wege des Vertragspartnerwechsel durch einen neuen Vermieter ersetzt werden. Hierzu bedarf es keiner Einwilligung des Mieters.

9.3. Es gelten nur die in diesem Vertrag festgehaltenen Bedingungen. Sonstige Zusatzvereinbarungen bzw. mündliche Nebenabredungen bestehen keine.

9.4. Auf dem Gelände des Vermieters gilt die Straßenverkehrsordnung sowie die Hausordnung, welche ausgehängt ist. Alle Anweisungen des Vermieters ist Folge zu leisten.

9.5. Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

9.6. Gerichtsstand ist Wien.

9.7. Die Mietvertragsvergebühung gem. § 33 TP5 GebG, vorgeschrieben vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Mietzinses (inkl. USt), wird ausschließlich vom Mieter getragen.

9.8. Der Mieter erklärt sich mit der EDV-mäßigen Erfassung und Verarbeitung seiner Daten einverstanden.

**Wien im Februar 2007**