

Ich nehme ausdrücklich zur Kenntnis, daß die im Vertragstext stehenden Vertragsbestimmungen, zwischen mir und SelfStorage-Dein Lagerraum (nachstehend Vermieter) bzw. dessen befugten Vertreter, der zur Vertragsunterzeichnung autorisiert ist, 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 des von den Parteien unterzeichneten 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 in Übereinstimmung mit den nachstehenden Vertragsbedingungen des Vermieters zu nutzen. Dieses Recht gilt ab Mietbeginn bis zur Beendigung des Mietvertrages. In der Geschäftsstelle Graz ist die Laderampe nicht mitvermietet. Deren Mitnutzung ist dem Mieter jedoch bis auf jederzeitigen Widerruf gestattet.

2. Übernahme des Abteils

- 2.1. Der Mieter hat das Abteil bei Übernahme zu kontrollieren und etwaige Schäden oder Verunreinigungen dem Vermieter unverzüglich zu melden. Erfolgt eine solche Meldung nicht, wird davon ausgegangen, dass das Abteil in reinem und unbeschädigtem Zustand übernommen wurde.
- 2.2. Der Mieter ist verpflichtet, bei Vertragsende das Abteil gereinigt und besenrein und im gleichen Zustand, wie es übernommen wurde, zurückzugeben. Die Verwendung von Reinigungsmitteln zur Behebung von Verschmutzungen muß vorab mit dem Vermieter abgestimmt werden.

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 behält sich vor, neben den allgemeinen Öffnungszeiten auch abteilsspezifische Öffnungszeiten festzusetzen. Sämtliche Öffnungszeiten können ohne vorherige Ankündigung jederzeit geändert werden. Der Vermieter haftet nicht, wenn der Zutritt zum Gelände oder zum Abteil, etwa wegen eines technischen Gebrechens vorübergehend nicht möglich ist. Der Mieter ist nicht berechtigt, aus der vorübergehenden Unterbrechung der Versorgung des Abteils oder des Geländes mit Wasser, Strom etc Ansprüche welcher Art auch immer, insbesondere Schadenersatz- oder Mietzinsminderungsansprüche, gegen den Vermieter geltend zu machen.
- 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 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 gestattet der Mieter dem Vermieter oder einer von ihm autorisierten Person, jederzeit 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 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, wenn nötig, gemäß Punkt 5.2 und 5.3 vorzugehen.
- 3.6. Der Vermieter hat das Recht, das Abteil ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten, die eingelagerte Ware gem. Pkt. 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 gem. Pkt.4 verbotene Gegenstände/Waren enthält und in Folge von einer Gefährdung der umliegenden Abteile/Bereiche auszugehen ist oder das Abteil nicht vereinbarungsgemäss verwendet wird.
 - 3.6.2. falls der Vermieter von der Polizei, der Feuerwehr oder einer anderen autorisierten Behörde rechtmäßig 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 bestätigt, 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; Lebewesen egal welcher Art; brennbare 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 gem. Gesetz gelagert) ;Chemikalien, radioaktive Stoffe, biolog. Kampfstoffe; Giftmüll, Asbest oder sonstige, potentiell gefährliche Materialien; alles was Rauch oder Geruch absondert; jegliche verbotenen Substanzen und Gegenstände oder unrechtmäßig erworbene Gegenstände; unter Druck stehende Gase; Materialien, die durch Emissionen Dritte beeinträchtigen könnten.**
- 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 oder beeinträchtigt werden oder werden könnten. 2. Irgendeine Tätigkeit auszuüben, die die Versicherungsbestimmungen verletzt bzw. die einer gewerblichen oder sonstigen behördlichen Genehmigung bedarf. 3. Das Abteil als Büro, als Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden. 4. Etwas ohne Genehmigung des Vermieters an Wand, Decke oder Boden zu befestigen oder irgendeine Veränderung im Abteil 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 gänzlich oder teilweise unterzuvermieten.

5. Alternatives Abteil

- 5.1. Der Vermieter hat das Recht, den Mieter aufzufordern, innerhalb von 14 Tagen das gemietete Abteil zu räumen und die Ware in ein alternatives Abteil vergleichbarer Größe zu verbringen.
- 5.2. Falls der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht entspricht, ist der Vermieter berechtigt, das Abteil zu öffnen und die Ware in ein anderes Abteil vergleichbarer Größe zu verbringen. Die Verbringung erfolgt in diesem Fall auf Risiko und Kosten des Mieters.
- 5.3. Falls Ware gem. Pkt. 5 in ein vergleichbares Abteil verbracht wird, bleibt der bestehende Mietvertrag ohne Veränderungen aufrecht.

6. Miete, Kautions und Zahlungsbedingungen

6.1. Kautions

- 6.1.1. Der Mieter ist verpflichtet, bei Unterzeichnung des Vertrages das 5-fache einer Wochenmiete als unverzinsliche Kautions 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 6.1.2.1. das Abteil zu reinigen, wenn der Mieter seiner Pflicht gemäß Pkt. 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 Gelände befindlichen Einrichtungen/Gütern verursacht wurden.
 - 6.1.2.3. Mietrückstände, Mahnpönalen/-kosten/Verzugszinsen, Verbringungskosten und/oder Verwertungs-/Vermichtungskosten evtl. vom Vermieter zurückgelassener Gegenstände zu bezahlen.

6.2. Mietentgelt, Mindestmietdauer, Fälligkeit, Zahlung

- 6.2.1. Die Höhe des Mietentgeltes ist im Vertrag (umseitig) geregelt. Die Mindestmietdauer und die Abrechnungsperiode beträgt, wenn nicht umseitig anders geregelt, 4 (vier) Wochen.
- 6.2.2. Der Vermieter ist berechtigt, nach schriftlicher Mitteilung an den Mieter und Einhaltung einer Frist von 4 (vier) Wochen das Mietentgelt jederzeit ohne Angabe von Gründen zu erhöhen, zumindest um den jährlichen Anstieg des Verbraucherpreisindex.
- 6.2.3. Das Mietentgelt ist jeweils im vorhinein fällig. Die erste Mietzahlung ist bei Mietbeginn fällig und umfasst die erste Abrechnungsperiode. Die folgenden Abrechnungsperioden müssen jeweils bis spätestens am Fälligkeitstag (eintreffen am Bankkonto des Vermieters am 1. Tag der neuen Abrechnungsperiode) beglichen sein.
- 6.2.4. Zahlungen werden zuerst auf sonstige Kosten und Nebenkosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Mietforderung angerechnet.
- 6.2.5. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, es sei denn, dass der Vermieter zahlungsunfähig geworden ist, oder die Gegenforderung im rechtlichen Zusammenhang mit den Zahlungsverbindlichkeiten des Mieters steht und gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt ist.
- 6.2.6. Geschäftskunden, die umseitig die Vorsteuerabzugsberechtigung erklärt haben, erklären sich auf Aufforderung des Vermieters bereit, den qualifizierten Nachweis dafür zu erbringen.

6.3. Fälligkeit, Verzug

- 6.3.1. Bei fälligen Forderungen kann der Vermieter Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Diskontsatz der Oesterreichischen Nationalbank, mindestens aber 1% pro Monat, in Rechnung stellen. Zusätzlich wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 5,80 fällig, wenn eine Zahlung mehr als 7 Tage fällig ist. Weiters hat der Mieter die allfällige Eintreibungskosten, z.B. Inkassobüro- sowie Kosten anwaltlicher Einmahnung zu tragen.
- 6.3.2. Falls ein Bankeinzug nicht ausgeführt oder widerrufen wird, fallen zu einer eventuellen Mahngebühr zusätzlich die verrechneten Kosten der Bank an.
- 6.3.3. Bei fälligen Forderungen hat der Vermieter 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 bzw. aufgelöst hat oder nicht. Die Ausübung dieses Rechtes berührt nicht die Verpflichtung des Mieters offene Forderungen des Vermieters zu begleichen.

6.4. Pfandrecht/-verwertung

- 6.4.1. 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 ergebenden Ansprüche, der im Zusammenhang mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung auflaufenden Kosten und Gebühren sowie insbesondere der Schadenersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter. Die Aufrechnung mit Forderungen des Mieters wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- 6.4.2. Der Mieter erklärt sich bereit die eingelagerten Waren und Gegenstände auf Verlangen des Vermieters dem Vermieter zu übergeben und tatsächlich auszufolgen.
- 6.4.3. Von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt bleibt das dem Vermieter zustehende gesetzliche Pfandrecht gemäß § 1101 ABGB bestehen.

7. Kündigung des Vertrages

- 7.1. Eine beiderseitige Kündigung ist schriftlich mit 2-Wochen Frist möglich, es sei denn, es ist vorderseitig eine abweichende Regelung (z.B. feste Bindung auf ausgewählte Laufzeit) vereinbart. Erfolgt eine Kündigung während einer Mietwoche, so beginnt die Kündigungsfrist erst mit dem Ablauf dieser Mietwoche.
- 7.2. Der Vermieter hat das Recht, das Vertragsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes schriftlich unverzüglich aufzulösen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Verstößen gegen Punkte 4, 5 und 6 sowie dann vor, wenn der Vermieter seine Geschäftstätigkeit am Standort des Abteils aus welchem Grund auch immer einstellt.

8. Versicherung

- 8.1. Die eingelagerten Waren/Gegenstände werden vom Vermieter nicht versichert. Die Lagerung der Ware erfolgt auf alleiniges Risiko des Mieters. Dieser verpflichtet sich die Waren/Gegenstände auf ihren Wiederbeschaffungswert zu versichern. Der Vermieter empfiehlt dem Mieter in einen zwischen Donau Allgemeine Versicherungs AG und dem Vermieter bestehenden Versicherungsvertrag zu umseitig festgelegten Wertsätzen einzutreten oder sich selbst angemessen zu versichern.
- 8.2. Der allenfalls umseitig abgeschlossene Versicherungsschutz besteht nur für jene Periode, für welche die Versicherungsprämien vom Mieter, jeweils im Voraus, bezahlt wurden.
- 8.3. Diesem Versicherungsverhältnis wird der vom Mieter umseitig bekanntgegebene Wert zu Grunde gelegt. Der Vermieter hat keine Möglichkeiten den angegebenen Wert zu überprüfen und kann deswegen keine Haftung, insbesondere bei allfälliger Unterversicherung, übernehmen.

9. Öffnung eines Abteils, Räumungsvergleich, Vertragsstrafe für Verzug mit der Räumung

- 9.1. Die beiden Parteien vereinbaren bereits jetzt, dass ein, nach den Bestimmungen dieses 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 Klagshebung egal welcher Art.
- 9.2. Für den Fall einer vertragsgemäßen Kündigung nach Pkt. 7 schließen beide Parteien bereits jetzt einen außergerichtlichen Räumungsvergleich ab, der mit Wirksamwerden der Kündigung in Kraft tritt.
- 9.3. Für den Fall, dass der Mieter das Mietobjekt bei Vertragsbeendigung nicht räumt, ist der Vermieter berechtigt, zusätzlich zum Benutzungsentgelt, eine nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende, vom Nachweis eines Schadens oder Verschuldens unabhängige Vertragsstrafe in Höhe von 100% des Mietentgeltes geltend zu machen. Weitere Rechtsbehelfe und die Geltendmachung übersteigender Schäden bleiben vorbehalten.

10. Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 10.1. Alle schriftlichen Mitteilungen des Vermieters bzw. Mieters haben an die im Mietvertrag angeführte bzw. an die dem Mieter bzw. Vermieter zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Vermieters bzw. Mieters zu erfolgen. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, allfällige Änderungen ihrer im Vertrag genannten Anschrift unverzüglich schriftlich dem anderen Vertragspartner mitzuteilen.
- 10.2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auf Einzel- oder Gesamterbnachfolger zu übertragen. Die Weitergabe des Vertrages durch den Mieter bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 10.3. Es gelten nur die in diesem Vertrag festgehaltenen Bedingungen. Sonstige Zusatzvereinbarungen bzw. mündliche Nebenabreden bestehen keine.
- 10.4. Auf dem Gelände des Vermieters gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen Anweisungen des Vermieters ist Folge zu leisten.
- 10.5. Gerichtsstand ist das für Handelssachen zuständige Bezirksgericht in Wien.
- 10.6. Zwecks Vermeidung von Gebühren (3% einer Jahresmiete; das sind 1,56 Wochenmieten) wird vereinbart, dass die Urkunde vom Vermieter nicht unterzeichnet wird. Der Mietvertrag kommt nach Unterfertigung durch den Mieter und Übergabe des(r) Schlüssel(s) / mit Bekanntgabe des Zutrittscodes zum Abteil/Büro durch den Vermieter zustande.