

## **1. Allgemeines**

1.1. Anbieter sind DI Johannes Roithner und Miteigentümer, Dametzstraße 8 in 4020 Linz nachfolgend auch Vermieterin genannt.

1.2. Das Angebot richtet sich an juristische und natürliche, rechtsfähige Personen, die beim Abschluss des Vertrages in Ausübung ihrer gewerblichen, selbständigen oder privaten Tätigkeit handeln. Nachfolgend ist dieser Vertragspartner auch Mieter genannt.

1.3. Die den Vertragsgegenstand betreffenden Räumlichkeiten befinden sich in der Kremstalstraße 90 in 4050 Traun.

## **2. Mietgebühr, Kautions, Übernahme der Lagereinheit und Kündigung**

2.1. Die Mietgebühr wird am Angebot festgehalten und wird wertgesichert an den aktuellen Verbraucherpreisindex angepasst. Die Mietgebühr ist im Voraus für jeweils ein Kalendermonat zu zahlen (per Banküberweisung).

2.2. Die Vermieterin erhält spätestens bei Übergabe eine Kautions in Höhe von 2 Monatsmieten und eine Kautions für den Gebäudeschlüssel von € 50,- jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Eine Verzinsung der Kautions erfolgt nicht. Die Verrechnung der Kautions mit der Miete erfolgt nicht.

2.3. Der Mieter verpfändet die eingelagerten Waren und Gegenstände der Vermieterin zur Besicherung der Forderung der Vermieterin 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 der Vermieterin gegen den Mieter. Die Aufrechnung mit Forderungen des Mieters wird ausdrücklich ausgeschlossen.

2.3.1. Der Mieter erklärt sich bereit die eingelagerten Waren und Gegenstände auf Verlangen der Vermieterin der Vermieterin zu übergeben und tatsächlich auszufolgen.

2.3.2. Von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt bleibt das der Vermieterin zustehende gesetzliche Pfandrecht gemäß § 1101 ABGB bestehen.

2.4. Der Mieter hat die Lagereinheit und deren Verschlussvorrichtung (Türen, Riegeln, etc) sowie die Beleuchtungsanlage (mit Bewegungsmelder) bei Übernahme zu kontrollieren, und etwaige Schäden oder Verunreinigungen der Vermieterin unverzüglich zu melden. Erfolgt eine solche Meldung nicht, gilt die Lagereinheit, deren Verschlussvorrichtungen sowie die Beleuchtungsanlage als in sauberem, unbeschädigtem und technisch einwandfreiem Zustand übernommen und ist der Mieter nicht berechtigt aus dem Zustand der Lagereinheit etwaige Ansprüche, insbesondere keine Mietzinsreduktion geltend zu machen oder etwaige Kosten mit den Ansprüchen der Vermieterin gegenzurechnen. Der Mieter hat die Lampen der innerhalb des vermieteten Lagerraumes angebrachten Beleuchtungsanlagen, für den Fall dass diese während des aufrechten Mietverhältnisses beschädigt werden oder nicht länger funktionstüchtig sind, selbst und auf eigene Kosten gegen baugleiche Einrichtungen auszutauschen und/oder zu erneuern.

2.5. Der Mieter ist verpflichtet während der Dauer des Mietvertrages ein Vorhängeschloss zu Zwecken der Versperrung der Lagereinheit an diesem ständig anzubringen. Der Mieter ist ferner für die sachgerechte Lagerung seiner Einlagerungsgegenstände selbst verantwortlich.

2.6. Eine Kündigungsfrist von 10 Tagen jeweils zum Ende des laufenden Monats wird vereinbart.

2.7. Der Mieter ist verpflichtet, bei Vertragsende die Lagereinheit gereinigt und im gleichen Zustand, wie diese übernommen wurde, zurückzugeben. Nach der ordnungsgemäßen Rückgabe des Lagerraumes, welche durch eine Besichtigung mit dem k90-Personal durchgeführt werden muss, hat die Vermieterin die Kautions dem Mieter auf ein von ihm anzugebendes Konto binnen eines Monats zu überweisen. Hierzu hat der Mieter der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen, dass er die Mietfläche geräumt hat.

2.8. Sofern der Mieter der Verpflichtung unter 2.7. nicht nachgekommen ist, ist die Vermieterin berechtigt nach Beendigung des Mietvertrages die Lagereinheit zu reinigen und die Reinigungskosten dem Mieter in voller Höhe – allenfalls auch zur Gänze oder teilweise gegen die Kautions - in Rechnung zu stellen bzw. sich aus den verpfändeten Gegenständen in der Lagereinheit gemäß den Bestimmungen des Mietvertrages zu befriedigen. Der Mieter ist jedenfalls verpflichtet der Vermieterin die Reinigungskosten längstens binnen 10 Tagen nach Rechnungserhalt bzw. Zahlungsaufforderung zu ersetzen.

## **3. Zutritt in das Gebäude und zur Lagereinheit**

3.1. Der Gebäudeschlüssel für das k90 wird am Tag des Beginns des Mietverhältnisses übergeben und muss vom Mieter am letzten Tag des aufrechten Mietverhältnisses rückgegeben werden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei groben Vertragsverletzungen des Mieters, insbesondere bei auch nur teilweise nicht zeitgerechter Bezahlung des Mietzinses, bei nachteiligem Gebrauch des

Mietgegenstands durch den Mieter sowie bei erheblichen Störungen der Interessen anderer Mieter oder der Vermieterin, Gefahr im Verzug, oder sofern dies sonst in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder dem Mietvertrag ausdrücklich erwähnt ist, den Zutritt zum k90 zu sperren.

3.2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Zugang zum k90 und zur vermieteten Lagereinheit derzeit während der folgenden Öffnungszeiten möglich ist: Montag bis Sonntag 0.00 Uhr bis 24.00 Uhr. Die Vermieterin behält sich vor, zusätzlich zu den allgemeinen Öffnungszeiten auch besondere Öffnungszeiten festzusetzen oder die allgemeinen Öffnungszeiten ein zu schränken.

Änderungen der Öffnungszeiten müssen dem Mieter mittels eingeschriebenem Brief oder E-Mail gemäß Punkt 7. des Mietvertrages mitgeteilt werden.

3.3. Der Mieter haftet für jeglichen Schaden, der der Vermieterin durch Missachtung der Bestimmungen von Punkt 3.2., insbesondere durch Auslösen einer eventuellen Alarmanlage, widerfährt.

3.4. Wenn der Zutritt zum k90 aufgrund eines technischen Gebrechens oder aus anderen Gründen vorübergehend un- oder nur beschränkt möglich ist, stehen dadurch dem Mieter Schadenersatzansprüche gegen die Vermieterin nur dann zu, wenn die Vermieterin dieses technische Gebrechen selbst grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat. Insbesondere berechtigt ihn ein solches technisches Gebrechen nicht zu einer Reduktion des anfallenden Mietzinses.

3.5. Sofern im Auftrag des Mieters andere Personen das k90 ohne Beisein des Mieters betreten sollen, ist der Mieter berechtigt, diesen Personen den Schlüssel zum k90 vorübergehend zu überlassen, sofern er Namen und Geburtsdatum dieser Personen im Vorhinein der Vermieterin bekannt gegeben hat. Jedenfalls haftet der Mieter zusätzlich zu diesen Personen für alle von diesen der Vermieterin im k90 verursachte Schäden.

3.6. Die Vermieterin hat das Recht von jeder Person, die das k90 betreten möchte, eine Legitimation zur Identifizierung zu verlangen und falls keine geeignete Legitimation vorgewiesen werden kann, den Zutritt zum k90 zu verweigern.

3.7. Der Mieter ist verpflichtet seine Lagereinheit zu verschließen und während seiner Abwesenheit verschlossen zu halten. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, eine nicht verschlossene Lagereinheit zu verschließen.

3.8. Die Vermieterin und von ihr beauftragte Personen sind berechtigt, die angemietete Lagereinheit des Mieters aus wichtigem Grund bzw. gerechtfertigtem Interesse zu besichtigen und zu kontrollieren, soweit dadurch die Rechte des Mieters nicht unzumutbar erschwert oder beeinträchtigt werden. Die Besichtigung des Lagerraumes ist im Vorhinein anzukündigen. Für die Vorankündigung der Besichtigung gilt, außer in den Fällen von Gefahr im Verzug, eine angemessene Frist von 7 Tagen als bedungen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Vermieterin berechtigt, die Lagereinheit, allenfalls auch unter Entfernung des Vorhängeschlosses, zu öffnen. Die Besichtigung bzw. Öffnung der Lagereinheit hat unter möglichst schonender Behandlung der Sachen des Mieters zu erfolgen. Die Kosten einer allfälligen, unvermeidbaren Beschädigung trägt allerdings der Mieter. Der Vermieterin steht das Recht auf Besichtigung auch gegen den Willen des Mieters zu, soweit dies im Interesse der Erhaltung der Lagereinheit oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist.

3.9. Sofern die Vermieterin begründeten Verdacht hat, dass in der vermieteten Lagereinheit Gegenstände gelagert werden, welche den Bestimmungen der Punkte 4.2 und 4.3 nicht entsprechen, oder die Lagereinheit nicht vereinbarungsgemäß verwendet wird, ist die Vermieterin berechtigt die Lagereinheit ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten, und allenfalls erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Gegenstände zu treffen.

3.10. Die Vermieterin ist verpflichtet nach Öffnung einer Lagereinheit gemäß Punkt 3.8. oder 3.9. diese wieder sicher zu verschließen und dem Mieter den Zugang zu ermöglichen, sofern der Mietvertrag aufrecht besteht, und keine begründete Sorge besteht, durch die Ermöglichung des Zugangs zur Lagereinheit ein strafrechtlich relevantes Verhalten zu begünstigen.

#### **4. Nutzung der Lagereinheit und des k90 durch den Mieter**

4.1. Der Mietgegenstand dient ausschließlich der Einlagerung von Gegenständen des Mieters während aufrechter Bestehen dieses Mietvertrages. Mit „Gegenständen des Mieters“ sind gemeint: Gegenstände im Eigentum des Mieters, aber auch Gegenstände über welche dem Mieter vom Eigentümer die Verfügungsgewalt erteilt wurde und ihm vom Eigentümer gestattet wurde, die Gegenstände in der Lagereinheit zu lagern.

4.2. In der Lagereinheit, dem k90 sowie auf dem gesamten Grundstück dürfen Fahrzeuge, Maschinen, Geräte, Container, Anlagenteile oder sonstige Gegenstände nicht gereinigt, gewaschen, gewartet oder mit Betriebsstoffen versorgt werden. Ausdrücklich untersagt ist die Lagerung von explosiven, brennbaren, ätzenden, radioaktiven und ähnlichen Stoffen gemäß dem Europäischen Übereinkommen über die Beförderung gefährlicher Güter (ADR Richtlinien) sowie Gas, Farben, Benzin, Öl oder Lösungsmitteln, unter Druck stehenden Gasen, jeglichen Kraftfahrzeugen, verderblichen

Nahrungsmitteln oder sonstigen verderblichen Waren, Vögeln, Fischen, Tieren oder sonstigen Lebewesen, leicht entflammbaren Materialien/Stoffen, Waffen, Munition, Sprengstoffen oder anderen explosiven Stoffen egal welcher Art, Drogen, Suchtgiften, Chemikalien, biologischen Kampfstoffen und radioaktive Materialien, toxischen Abfällen, Asbest, Sondermüll egal welcher Art oder anderen gefährlichen Materialien und andere Materialien, die durch Emissionen Dritte beeinträchtigen könnten, verbotenen Substanzen, verbotenen Gegenstände, sowie Schmuggel-, Diebes- oder Hehlereigut.

4.3. Es ist dem Mieter und jeder anderen Person verboten:

4.3.1. die Lagereinheit oder das k90 in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter, Nachbarn oder die Vermieterin gestört oder beeinträchtigt werden oder werden könnten;

4.3.2. irgendeine Tätigkeit auf dem Grundstück oder im k90 auszuüben, mit Ausnahme des Be- und Entladens der Lagereinheit mit Gegenständen;

4.3.3. Gegenstände auf dem Grundstück oder im k90 außerhalb der Lagereinheit abzustellen oder zu lagern;

4.3.4. die Lagereinheit als Büro, als Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden;

4.3.5. etwas ohne Genehmigung der Vermieterin an der Wand, Decke oder Boden der Lagereinheit zu befestigen oder irgendeine Veränderung in oder an der Lagereinheit vorzunehmen;

4.3.6. Emissionen jeglicher Art aus der Lagereinheit austreten zu lassen; und

4.3.7. den Verkehr auf dem Grundstück und auf der Rampe sowie andere sich auf dem Grundstück oder im k90 befindliche Personen in irgendeiner Form zu behindern.

4.4. Der Mieter ist verpflichtet unverzüglich etwaige Schäden an der Lagereinheit der Vermieterin zu melden und sich gemäß den Anweisungen der Mitarbeiter der Vermieterin zu verhalten.

4.5. Dem Mieter ist es nicht erlaubt die gemietete Lagereinheit unter zu vermieten, weiterzugeben oder in sonst einer Form Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

4.6. Der Mieter haftet der Vermieterin für jede durch ihn selbst, seine Angehörige, Besucher, Gehilfen oder durch Personen, welchen der Mieter den Schlüssel zum k90 übergeben oder den Zutritt auf sonstige Weise ermöglicht hat, herbeigeführte fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung der Lagereinheit und der Gemeinschaftseinrichtungen im k90, inklusive dessen Zu- und Abfahrten sowie Parkplätze, und ist zur Schadensbehebung verpflichtet soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörige, Besucher, Gehilfen oder Personen, welchen der Mieter den Schlüssel zum k90 übergeben oder den Zutritt auf sonstige Weise ermöglicht hat, verursacht wurde. Die Vermieterin ist berechtigt, sich zur Begleichung allfälliger Ansprüche gegen den Mieter direkt (auch teilweise) aus der Kautions zu befriedigen.

4.7 Im k90 herrscht aus Sicherheitsgründen Rauchverbot. Der Mieter haftet für Kosten eines Feuerwehreinsatzes hervorgerufen durch Missachtung des Rauchverbots.

4.8. Einverständnis wird festgehalten, dass der Wiederbeschaffungswert für eine Lagereinheit mit der Neubeschaffung einer solchen im gleichen Ausmaß beträgt. Ein darüber hinausgehender Schaden (Demontage, Montage von Wandelementen oder ähnliches) wird nach tatsächlichem Aufwand berechnet.

4.9. Der Mieter nimmt zur Kenntnis und erklärt hiermit ausdrücklich seine Zustimmung, dass das k90 und die Lagereinheiten von der Vermieterin mit einer Videoanlage überwacht werden können, Daten aufgezeichnet und über einen längeren Zeitraum gespeichert werden können.

4.10. Der Mieter ist verpflichtet, die Lagereinheit regelmäßig zu belüften. Die Vertragsparteien halten in diesem Zusammenhang fest, dass die Vermieterin für Schäden an den eingelagerten Gegenständen, die durch mangelnde Belüftung (Schimmel, Kondenswasser) verursacht werden, keine Haftung übernimmt, es sei denn sie hat diese vorsätzlich verschuldet. Sofern der Mietvertrag ein Verbrauchervertrag ist, haftet die Vermieterin auch bei grobem Verschulden.

## **5. Alternative Lagereinheit**

5.1. Die Vermieterin hat das Recht den Mieter aufzufordern innerhalb von 10 Tagen die gemietete Lagereinheit zu räumen und die in der Lagereinheit eingelagerten Gegenstände in eine andere Lagereinheit gleicher Größe auf dem Grundstück zu verbringen.

5.2. Falls der Mieter nicht in der vorgeschriebenen Frist die Ware in eine andere Lagereinheit verbringt, hat die Vermieterin das Recht die Lagereinheit zu öffnen und die Ware in eine andere Lagereinheit zu verbringen. Die Verbringung erfolgt auf Risiko und Kosten des Mieters.

5.3. Falls Ware gemäß diesem Punkt 5 in eine andere, gleichwertige Lagereinheit verbracht wird, bleibt der bestehende Mietvertrag ohne Veränderung aufrecht.

## **6. Zahlungsrückstände**

6.1. Bei einem Zahlungsverzug des Mieters fallen Verzugszinsen in Höhe von 8% p.a. sowie zusätzlich eine Mahngebühr in Höhe von Euro 12,- an. Falls ein vom Mieter autorisierter Bankeinzug nicht ausgeführt werden kann, hat der Mieter der Vermieterin zusätzlich die von der Bank für die erfolglose Transaktion verrechneten Kosten zu ersetzen.

## **7. Haftung der Vermieterin**

7.1. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die vermietete Lagereinheit nicht luftdicht, wasser- oder feuchtigkeitsundurchlässig sein kann. Eingelagerte Gegenstände, deren Qualität durch äußere Witterungs- oder Temperatureinflüsse beeinträchtigt werden können, müssen daher durch den Mieter entsprechend gesichert eingelagert werden.

7.2. Ferner nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass das (i) k90 über selbstschließende, nicht alarmgesicherte Haustüren verfügt, die von der Vermieterin eventuell installierte Videoüberwachung nicht umfassend das k90 abdeckt, und meist keine Mitarbeiter der Vermieterin im k90 anwesend sind, (ii) die Vermieterin nicht verpflichtet ist, entstandene Schäden an Türen und Toren und Liften zu beheben, sondern kann sie dies nach eigenem Ermessen zu jedem von ihr festzulegenden Zeitpunkt veranlassen, und (iii) die Lagereinheiten nicht über einbruchsichere Verschlussvorrichtungen oder Alarmanlagen verfügen, weshalb die Sicherung der in den Lagereinheiten eingelagerten Gegenstände einzig durch das vom Mieter angebrachte Vorhängeschloss erfolgt.

7.3. Die Vermieterin haftet nicht für Diebstahl oder allfällige Schäden an den eingelagerten Gegenständen, es sei denn sie hat den Diebstahl oder die Schäden vorsätzlich verschuldet. Sofern der Mietvertrag ein Verbrauchervertrag ist haftet die Vermieterin auch bei grobem Verschulden.

## **8. Versicherung**

8.1. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass weder die Lagereinheiten noch die darin befindlichen Gegenstände von der Vermieterin gegen Beschädigung, Untergang, Diebstahl oder sonst versichert wurde. Die Vermieterin empfiehlt dem Mieter die in der Lagereinheit eingelagerten Gegenstände adäquat gegen mögliche Risiken zu versichern. Festgehalten wird nochmals, dass die Vermieterin unabhängig vom Abschluss einer Versicherung gegen Beschädigung, Untergang, Diebstahl oder sonstige Risiken durch den Mieter, nur nach Maßgabe des Punktes 7 für Schäden an der Lagereinheit oder den darin befindlichen Gegenständen haftet.

8.2. Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Vermieterin keine Möglichkeit oder Verpflichtung hat, den angegebenen Wert der eingelagerten Gegenstände zu überprüfen und daher jedenfalls diesbezüglich von der Vermieterin keine Haftung übernommen wird.

8.3. Ausdrücklich wird festgehalten, dass ein allfälliger Versicherungsvertrag nicht zwischen der Vermieterin und dem Mieter, sondern zwischen dem jeweiligen Versicherer und dem Mieter besteht und jegliche Ansprüche aus dem Versicherungsverhältnis daher nur gegen den jeweiligen Versicherer und nicht gegen die Vermieterin geltend gemacht werden können. Der Mieter verzichtet im Zusammenhang mit dieser Versicherung auf alle Ansprüche gegen die Vermieterin. Im Schadenfall hat der Mieter den Nachweis über die eingelagerten Sachen zu erbringen.

## **9. Öffnung einer Lagereinheit, Räumungsvergleich, Vertragsstrafe**

9.1. Ein nach den Bestimmungen des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen durch die Vermieterin durchgeführtes Öffnen einer Lagereinheit stellt keine Besitzstörung dar, sondern ist nach Maßgabe der vertraglichen Bestimmungen ausdrücklich gestattet. Der Mieter verzichtet daher in diesem Fall auf die Geltendmachung jeglicher Ansprüche gegen die Vermieterin.

9.2. Für den Fall einer vertragsgemäßen Kündigung nach Pkt.2.6. schließen die 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 die Vermieterin berechtigt, zusätzlich zum Benützungsentgelt, eine nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende, vom Nachweis eines Schadens oder Verschuldens unabhängige Vertragsstrafe in Höhe von 100% des Mietentgelts geltend zu machen. Weitere Rechtsbehelfe und die Geltendmachung übersteigender Schäden bleiben vorbehalten.

## **10. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

10.1. Auf dem Gelände der Vermieterin gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen diesbezüglichen Anweisungen der Vermieterin ist Folge zu leisten.

10.2. Zwecks Vermeidung von Gebühren (1% von drei Jahresmieten) wird vereinbart, dass diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen von der Vermieterin nicht unterzeichnet werden. Die Bestimmungen des Mietvertrages hinsichtlich Zustandekommens des Mietverhältnisses sind auch auf diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen anzuwenden.

10.3. Sollten Bestimmungen des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstoßen, oder ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen im Übrigen unberührt. Im Wege der Auslegung, Umdeutung oder Ergänzung ist eine Regelung zu finden, die den mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck im Rahmen des gesetzlich Zulässigen erreicht oder wenigstens so nahe wie möglich kommt. Die Vertragsparteien sind einander verpflichtet,

die unwirksame Bestimmung mit Wirkung für die Zukunft durch eine entsprechende wirksame Regelung zu ergänzen.

10.4. Falls eine Partei ein ihr aufgrund des Mietvertrages oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustehendes Recht oder einen sich aus dem Mietvertrag oder diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen ergebenden Anspruch nicht ausübt oder durchsetzt, stellt dies keinen Verzicht darauf oder eine diesem im Ergebnis gleichzuhaltende Willenserklärung, insbesondere kein Anerkenntnis des Nichtbestehens des Rechts oder Anspruchs, dar.

10.5. Alle Formulierungen in diesen Geschäftsbedingungen beziehen sich immer auf beide Geschlechter und wurden nur der einfacheren Lesbarkeit halber in einer Form verfasst.

## **11. Salvatorische Klausel**

11.1 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll der Bestand der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt bleiben. Vielmehr soll an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame treten, die dem ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitestgehend entspricht. Dasselbe soll gelten, wenn eine regelungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.