

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) PLATZQUARTIER

Eigentum der Moshammer-Mischkof Immobilien GmbH bzw. KUMO GmbH

Die untenstehenden AGBs sind Vertragsbestandteil, nicht alles trifft auf Parkplatzmieter zu.

### 1. Allgemeine Rechte und Pflichten des Mieters

In Übereinstimmung mit den nachstehenden Vertragsbedingungen hat der Mieter das Recht das angemietete Abteil ausschließlich zu Lagerzwecken zu nutzen. Dieses Recht gilt ab Mietbeginn bis zur Beendigung des Mietvertrages/Vertragsverhältnisses.

### 2. Übernahme/Rückgabe des Abteils/des Parkplatz

- 2.1.** Der Mieter hat bei der Übernahme das Abteil/den Parkplatz zu kontrollieren. Etwaige Schäden und/oder Verunreinigungen hat er dem Vermieter unverzüglich in schriftlicher Form zu melden. Geschieht dies nicht, geht der Vermieter davon aus, dass das Abteil/der Parkplatz in einem unbeschädigten und sauberen Zustand übernommen wurde.
- 2.2.** Bei Vertragsende ist der Mieter verpflichtet das Abteil/den Parkplatz besenrein und im gleichen Zustand zu übergeben, wie er es übernommen hat (=Rückgabe). Die Verwendung von Reinigungsmitteln, um etwaige Verunreinigungen zu beheben, muss mit dem Vermieter zuvor schriftlich abgestimmt werden.
- 2.3.** Im Falle, dass das Abteil/der Parkplatz bei Rückgabe nicht in einem ordnungsgemäßen, sauberen und unbeschädigten Zustand übergeben wird, hält sich der Vermieter das Recht vor, das Abteil/den Parkplatz auf Kosten des Mieters zu reinigen und dem Mieter in Rechnung zu stellen. Dafür können auch Teile oder die gesamte Höhe der hinterlegten Kautions verwendet werden.

### 3. Zutritt zum Gebäude/-gelände und zu den Abteilen/Parkplätzen

- 3.1.** Der Mieter hat während der allgemeinen Öffnungszeiten, Montag bis Sonntag von 00:00 bis 23:59 Uhr, Zutritt zum Gebäude und zu seinem gemieteten Abteil/Parkplatz.
- 3.2.** Der Vermieter behält sich vor, zusätzlich zu den allgemeinen Öffnungszeiten auch besondere Öffnungszeiten festzusetzen oder die allgemeinen Öffnungszeiten einzuschränken. Änderungen der Öffnungszeiten müssen dem Mieter rechtzeitig mittels Brief oder E-Mail mitgeteilt werden.
- 3.3.** Der Vermieter haftet nicht, falls aus technischen Gebrechen der Zutritt zum Abteil/Parkplatz nicht möglich ist. Etwaige Schadensersatz-, Mietminderungs- oder andere Ansprüche gegen den Vermieter können in diesem Fall nicht geltend gemacht werden.
- 3.4.** Nur der Mieter oder eine schriftlich von ihm bevollmächtigte oder von ihm begleitete Person ist ermächtigt, das Gelände zu betreten. Der Mieter kann eine derartige Bevollmächtigung jederzeit schriftlich widerrufen. 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.
- 3.5.** Der Mieter gestattet, bei Gefahr in Verzug, dem Vermieter oder einer von ihm autorisierten Person das Abteil/den Parkplatz zu öffnen und zu betreten.
- 3.6.** Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zu einem mindestens 7 Tage im Voraus angekündigten Termin Zutritt zum Abteil/Parkplatz zu gestatten, wenn behördliche Inspektionen vorgeschrieben werden oder Instandhaltungsarbeiten und/oder andere Arbeiten zwingend 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/den

Parkplatz ohne weitere Verständigung zu öffnen und zu betreten und, wenn nötig, gemäß Ziffer 5.2 vorzugehen.

- 3.7.** Der Vermieter hat das Recht, das Abteil/den Parkplatz ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten, die eingelagerte Ware gemäß Ziffer 5.2 und 5.3 zu verbringen und/oder die notwendigen Veranlassungen zu treffen,
- 3.7.1. falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil/den Parkplatz gemäß Ziffer 4.3 verbotene Gegenstände/Waren enthält und in Folge von einer Gefährdung der umliegenden Abteile/Bereiche auszugehen ist oder das Abteil nicht vereinbarungsgemäß verwendet wird;
- 3.7.2. falls der Vermieter von der Polizei, der Feuerwehr oder einer anderen autorisierten Behörde rechtmäßig aufgefordert wird, das Abteil/den Parkplatz zu öffnen.
- 3.8.** Der Vermieter ist verpflichtet, ein durch ihn oder durch eine von ihm autorisierte Person geöffnetes Abteil/Parkplatz nach Verlassen mit einem geeigneten Mittel auf seine Kosten wieder sicher zu verschließen und dem Mieter wieder Zugang zu geben.

#### **4. Nutzung der Lagerabteile/des Parkplatzes durch den Mieter**

- 4.1.** 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.
- 4.2.** Der Mieter bestätigt, dass die Gegenstände/Waren, die in dem Abteil/auf dem Parkplatz gelagert werden, sein Eigentum sind oder die Person(en), deren Eigentum sie sind, ihm die Verfügungsgewalt über diese Güter erteilt hat und ihm gestattet wurde, die Güter im Abteil/am Parkplatz zu lagern.
- 4.3.** Folgende Waren/Gegenstände/Materialien dürfen nicht eingelagert werden: Nahrungsmittel oder verderbliche Waren, außer wenn diese sicher verpackt sind, sodass sie gegen Befall von Schädlingen geschützt sind und keine Schädlinge anziehen (z.B. in Dosen, etc.); Lebewesen jeglicher Art (Tiere, Pflanzen, Pilze; tot oder lebendig); brennbare oder **entzündliche Stoffe und Flüssigkeiten wie z.B. Benzin/Diesel, Gas, Lösungsmittel, Öle, Farben**, etc.; unter Druck stehende Gase; Waffen, Munition, Sprengstoffe; radioaktive Stoffe, biologische/chemische Stoffe; Giftmüll, Asbest oder sonstige, potenziell gefährliche Materialien/Stoffe; alles was Rauch und/oder Geruch absondert; jegliche verbotene Substanzen und Gegenstände oder unrechtmäßig erworbene Gegenstände; Materialien/Stoffe die durch Emissionen Dritte beeinträchtigen könnten.
- 4.4.** Der Mieter hat für die sachgerechte Einlagerung seiner Waren/Gegenstände zu sorgen, insbesondere bei der Lagerung in einem Kellerabteil, da es hier im Sommer vermehrt zur Entstehung von Feuchtigkeit und anschließendem Schimmel kommen kann.
- 4.5.** Es ist dem Mieter und jeder anderen Person verboten:
- 4.5.1. Das Abteil/den Parkplatz oder das Grundstück in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter, Nachbarn oder der Vermieter gestört oder beeinträchtigt werden oder werden könnten;
- 4.5.2. irgendeine Tätigkeit auf dem Grundstück auszuüben, mit Ausnahme des Be- und Entladens des Abteils mit Gegenständen/Waren; des Parkens eines Autos,
- 4.5.3. Gegenstände auf dem Grundstück außerhalb des Abteils/des Parkplatzes abzustellen oder zu lagern;
- 4.5.4. das Abteil als Büro, als Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden;
- 4.5.5. etwas ohne Genehmigung des Vermieters in oder an Wand, Decke oder Boden der Lagereinheit zu befestigen oder irgendeine Veränderung in oder am Abteil/Parkplatz vorzunehmen;
- 4.5.6. Emissionen jeglicher Art aus dem Abteil austreten zu lassen;
- 4.5.7. und den Verkehr auf dem Grundstück sowie andere sich auf dem Grundstück befindliche Personen in irgendeiner Form zu behindern.

## 5. Alternatives Abteil/alternativer Parkplatz

- 5.1. Der Vermieter hat das Recht, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z.B. nötige Reparaturen, Umbauten, behördliche Anweisung, etc.), den Mieter aufzufordern, innerhalb von 10 Werktagen das gemietete Abteil/den Parkplatz zu räumen und die Ware in ein alternatives Abteil vergleichbarer Größe zu verbringen/das Auto auf einen alternativen Parkplatz unterzubringen.
- 5.2. Falls der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt, 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. Ein Anspruch auf einen Wechsel in das ursprünglich angemietete Abteil besteht nicht.

## 6. Miete, Kautions und Zahlungsbedingungen

### 6.1. Kautions

- 6.1.1. Der Mieter hinterlegt bei der Buchung eines Abteils/Parkplatzes eine Kautions in der Höhe von einer Bruttomonatsmiete (mind. EUR 100,-). Nach Beendigung des Mietvertrages wird die Kautions nach spätestens 15 Werktagen zurückerstattet, jedoch reduziert um den Betrag der notwendig ist um:
  - 6.1.1.1. das Abteil/den Parkplatz zu reinigen falls notwendig,
  - 6.1.1.2. etwaige Schäden zu beseitigen,
  - 6.1.1.3. verlorene oder nicht zurückgegebene NFC-Chips/Schlüssel wiederzubeschaffen
  - 6.1.1.4. Mietrückstände und/oder Mahnpönalen zu bezahlen
  - 6.1.1.5. sowie zurückgelassene Gegenstände/Waren zu entsorgen.

### 6.2. Mietentgelt, Mindestmietdauer, Fälligkeit, Zahlung

- 6.2.1. Die Höhe des Mietentgeltes ist im Vertrag geregelt.
- 6.2.2. Die Mindestmietdauer beträgt, wenn nicht eine längere Bindungsdauer vereinbart wurde, ein Monat.
- 6.2.3. Die Abrechnungsperiode ist bei monatlicher Zahlung mit 1. eines jeden Monats fällig. Bei halbjährlicher Zahlung am 1. des begonnenen Monats sowie am 1. nach sechs Monaten. Bei jährlicher Zahlung am 1. des jeweiligen Startmonats.
- 6.2.4. Verfügbare Zahlungsart mittels Dauermietvorschreibung. Die einmalig an den Mieter ausgeschickte Rechnung ist je nach gewählter Abrechnungsperiode vom Mieter fristgerecht zu bezahlen und so lange gültig bis eine neue Dauermietvorschreibung an den Mieter ergeht.
- 6.2.5. Der Vermieter ist berechtigt das Mietentgelt nach vorheriger schriftlicher Mitteilung (Dauermietvorschreibung) zumindest um den jährlichen Anstieg des VPI (Verbraucherpreisindex) anzupassen. Diese Mitteilung muss beim Mieter mindestens 4 Wochen im Vorhinein, mit Bekanntgabe des Zeitpunktes der Mieterhöhung, eingegangen sein. Dem Mieter steht bei einer allfälligen Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht zu. Dieses bedarf der schriftlichen Form und muss innerhalb von 2 Wochen ab Eingang der Mieterhöhungsmittteilung beim Vermieter eingehen.

### 6.3. Verzug, Nicht-Bezahlung des Mietentgeltes, gesetzliches Pfandrecht gemäß § 1101 ABGB

- 6.3.1. Soweit der Mieter den Mietzins nicht bezahlt, kommt der Mieter in Verzug, es sei denn der Mieter hat die verzögerte Zahlung nicht zu vertreten. Im Verzugsfalle kann der Vermieter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe in Rechnung stellen. Zusätzlich wird eine Bearbeitungsgebühr für internen Aufwand (z.B. Verfassung von Schreiben, interne Kommunikation) in Höhe von € 5,80. fällig, wenn eine Zahlung mehr als 7 Tage fällig ist. Darüber hinaus hat der Mieter die anfallenden Eintreibungskosten, z.B.

Inkassobüro- sowie Anwaltskosten zu tragen.

6.3.2. Bezüglich offener Forderungen hat der Vermieter in Ausübung seines gesetzlichen Vermieter-Pfandrechtes (§ 1101 ABGB) 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/aufgelöst hat oder nicht. Die Ausübung dieses Rechtes berührt nicht die Verpflichtung des Mieters, offene Forderungen des Vermieters zu begleichen.

#### **6.4. Vertragliches Pfandrecht**

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

6.4.2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die laut Pkt. 6.4.1. verpfändeten Waren/Gegenstände an den Vermieter herauszugeben. Kommt der Mieter dieser Herausgabepflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, sich Zutritt zum Abteil zu verschaffen und die pfandgegenständlichen Waren/Gegenstände selbständig, d.h. ohne Mitwirkung des Mieters, in Besitz zu nehmen.

6.4.3. Das dem Vermieter zustehende gesetzliche Pfandrecht (Ziffer 6.3.2) bleibt von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt.

### **7. Kündigung des Vertrages**

**7.1.** Eine beiderseitige Kündigung des Mietvertrages ist unter Einhaltung einer einmonatigen Frist zum 1. eines jeden Monats möglich. Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

**7.2.** Der Vermieter hat das Recht, das Vertragsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unverzüglich aufzulösen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere bei Verstößen gegen Punkte 4, 5 und 6 und sowie dann vor, wenn der Vermieter seine Geschäftstätigkeit am Standort des Abteils, aus welchem Grund auch immer, einstellt.

### **8. Öffnen eines Abteils, Räumungsvergleich, Vertragsstrafe für Verzug mit Räumung**

**8.1.** 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 Klagerhebung egal welcher Art.

**8.2.** 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.

**8.3.** Für den Fall, dass der Mieter das Mietobjekt bei Vertragsbeendigung nicht räumt, ist der Vermieter 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.

## 9. Versicherung

- 9.1.** Es steht dem Mieter frei eine Versicherung für seine im gemieteten Abteil/Parkplatz eingelagerten Waren/des Autos abzuschließen. Sollte er dies nicht tun stellt der Vermieter klar, dass er keine Haftung für einen Schaden übernimmt der durch Einbruch/Diebstahl, Vandalismus, Feuer, Wasser, Sturm, Schimmel, etc. eintritt.

## 10. Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 10.1.** Alle schriftlichen Mitteilungen des Vermieters bzw. Mieters haben an die im Mietvertrag angeführte bzw. an die Vermieter zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse des Vermieters bzw. Mieter zu erfolgen. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, allfällige Änderungen ihrer im Vertrag genannten Anschrift unverzüglich schriftlich dem anderen Vertragspartner mitzuteilen.
- 10.2.** Es gelten nur die in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen. Sonstige Zusatzvereinbarungen bzw. mündliche Nebenabreden bestehen keine.
- 10.3.** Auf dem Gelände des Vermieters gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen Anweisungen des Vermieters ist Folge zu leisten.
- 10.4.** Zwecks Vermeidung von Gebühren (1% einer 3-fachen Jahresmiete) wird vereinbart, dass die Urkunde vom Vermieter nicht unterzeichnet wird. Der Mietvertrag kommt nach Buchung durch den Mieter und der Übergabe der Schlüssel zur Lagerhalle / zum Abteil/Parkplatz durch den Vermieter zustande.
- 10.5.** Der Mieter erklärt sich mit der EDV-mäßigen Erfassung und Verarbeitung seiner Daten einverstanden.
- 10.6.** Sollten Bestimmung 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.

## 11. Datenschutz

Moshammer-Mischkof Immobilien GmbH bzw. KUMO GmbH verwendet personenbezogene Daten der Mieter, soweit dies für die Begründung, Durchführung und Beendigung des Mietvertrages sowie für die Durchführung allfälliger damit in Zusammenhang stehender Neben- und Zusatzleistungen erforderlich ist. Die Verwendung dieser Daten erfolgt unter Einsatz von elektronischen Datenverarbeitungssystemen. Es werden die folgenden Daten der Mieter verwendet: Firmen-, bzw. Familien- und Vorname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und/oder sonstige personenbezogene Daten, die der Mieter während des aufrechten Bestandes des Mietvertrages zur Verfügung stellt.