



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN MIETVERTRAG

### 1. VORBEMERKUNG – DEFINITIONEN

- 1.1 Dieser Vertrag umfasst den Miet- und Serviceleistungsvertrag für Garagen und Lager, die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Anhänge sowie die Hausordnung. Gemeinsam werden diese Unterlagen nachfolgend als „**Mietvertrag**“ bezeichnet. Parken & Lagern Sölden (Michael & Florian Gstrein) ist Eigentümer des im Miet- und Serviceleistungsvertrag für Garagen und Lager (nachfolgend auch „**Mietvertrag für Garagen und Lager**“ bezeichnet) angeführten Liegenschaft in Sölden. Das Gelände umfasst Lager- und/oder Garageneinheiten sowie Außenflächen und Stellplätze (im Folgenden insgesamt „**Standort**“ bezeichnet). Die Gesamtheit des Standortes einschließlich aller technischen Einrichtungen bildet die „**Anlage**“. Die vom Mieter am Standort angemietete Einheit (Lager oder Garage) wird nachfolgend als „**Mietobjekt**“ genannt) zu den Bedingungen des Mietvertrages für Garagen und Lager, dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen Mietvertrag, Dienstleister nebst Anhängen (in diesem Mietvertrag für Garagen und Lager auch **AGB-Mietvertrag**“ genannt) sowie der Hausordnung anmieten. Die Vermietung erfolgt zu dem im Mietvertrag für Garagen und Lager vereinbarten Mietzweck. Die von dem Mieter gleich an welcher Stelle des Standortes oder dem Mietobjekt eingebrachten oder platzierten Waren und Gegenstände werden in diesem Mietvertrag insgesamt auch als „**Waren**“ bezeichnet. Ein „**Vertragsjahr**“ bezeichnet einen Zeitraum von zwölf Monaten ab Beginn des Mietverhältnisses.
- 1.2 Der Auftraggeber betraut für das Mietobjekt den Dienstleister (nachfolgend „**Dienstleister**“) mit den im Servicevertrag ausgewählten Leistungen (nachfolgend „**Serviceleistungen**“).

### 2. MIETZWECK – EIGNUNG DES MIETOBJEKTES – UMFANG DES MIETVERTRAGES – SERVICELEISTUNGEN

- 2.1 Die Nutzung des Mietobjektes ist ausschließlich auf den im Mietvertrag vereinbarten Mietzweck beschränkt. Durch Abschluss dieses Vertrages wird weder ein Lager- noch ein Verwahrungsvertrag begründet.
- 2.2 Die im Mietvertrag genannte Fläche ist ein Richtwert und unverbindlich; sie dient lediglich zur Orientierung und nicht zur abschließenden Bestimmung des Mietobjektes.
- 2.3 Mit Übernahme des Mietobjektes bestätigt der Mieter dessen Zustand gemäß dem gemeinsam erstellten Übergabeprotokoll. Allfällige Mängel oder Schäden sind dem Vermieter unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei (2) Werktagen ab Übergabe, schriftlich zu melden. Unterlassung dieser Meldung gilt als Anerkennung, dass das Mietobjekt dem Mieter in einem vertragskonformen Zustand übergeben wurde, wie im unterzeichneten Übergabeprotokoll festgehalten.
- 2.4 Der Dienstleister erbringt die vereinbarten Serviceleistungen am Mietobjekt. Werden auf Veranlassung des Vermieters Ersatzmaßnahmen notwendig – etwa Räumungen, Reinigungsarbeiten oder der Austausch von Schlössern – gehen die Kosten hierfür zulasten des Mieters. Der Dienstleister ist berechtigt, sein Honorar hierfür direkt beim Mieter einzufordern.
- 2.5 Sofern für den Dienstleister erkennbar ist, dass mit den Leistungen eine Tätigkeit des Mieters im Mietobjekt vorbereitet wird, die nicht dem Mietzweck entspricht oder für die erforderliche Betriebs- und/oder Nutzungsgenehmigungen und/oder behördliche Genehmigungen nicht vorliegen, kann er die Durchführung der Serviceleistungen verweigern. Aus der Durchführung der Serviceleistungen kann weder eine Billigung noch eine Mitverantwortung des Dienstleisters einer vertraglich oder behördlich nicht genehmigten Nutzung durch den Auftraggeber hergeleitet werden.

### 3. NUTZUNGSVERBOTE – VERBOT DER UNTERVERMIETUNG

- 3.1 Eine Änderung des vereinbarten Mietzwecks ist unzulässig. Sämtliche Tätigkeiten, die über den Mietzweck hinausgehen, gesetzlichen Vorschriften widersprechen oder gegen erteilte Genehmigungen verstoßen, sind verboten.
- 3.2 Ferner sind insbesondere die Nutzungen gemäß **Anhang 1 „Nutzungsverbote“** zu diesem AGB-Mietvertrag ausgeschlossen. In keinem Fall zulässig ist der Betrieb von Kfz-Werkstätten oder damit zusammenhängender Tätigkeiten in dem Mietobjekt oder an dem Standort. Ausgeschlossen und strengstens untersagt ist ferner die Lagerung der in **Anhang 1 „Nutzungsverbote“** zu diesem AGB-Mietvertrag näher bezeichneten Waren.
- 3.3 Eine Untervermietung sowie jede sonstige Überlassung des Mietobjektes – ganz oder teilweise – an Dritte ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig.
- 3.4 *Die in diesem Artikel aufgeführten Verpflichtungen stellen wesentliche Verpflichtungen des Mieters im Rahmen des Vertrages dar, deren Nichteinhaltung die Anwendung von Artikel 4.3 (außerordentliche Kündigung) nach sich ziehen kann.*

### 4. MIETZEIT – KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES – RECHT ZUR AUSSERORDENTLICHEN KÜNDIGUNG

- 4.1 **Mietzeit:** Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- 4.2 **Kündigung des Mietvertrages**
- 4.2.1 Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von acht (8) Wochen ab Zugang der Kündigungserklärung auflösen. Eine im Mietvertrag für Garagen und Lager abweichend vereinbarte Frist geht vor.
- 4.2.2 Kündigungen bedürfen zwingend der Textform (z. B. E-Mail oder schriftliche Erklärung).
- 4.2.3 Die Kündigung des Mietvertrages erstreckt sich automatisch auch auf den allfällig abgeschlossenen Servicevertrag mit dem Dienstleister.
- 4.3 **Außerordentliche Kündigung**
- 4.3.1 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt den Parteien unbenommen. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung durch den Vermieter liegt insbesondere vor:
- 4.3.1.1 wenn der Mieter eine einzelne Miete nicht zum genauen Fälligkeitsdatum zahlt oder die damit verbundenen Kosten, Verzugszinsen oder Strafen nicht bezahlt,
- 4.3.1.2 bei Verstößen des Mieters gegen die Vereinbarungen der Artikel 3, 6.1, 7, 9.3.1 und 13 dieser AGB,
- 4.3.1.3 im Falle der Einstellung der Aktivitäten des Vermieters auf diesem Standort aus irgendeinem Grund.
- 4.3.2 Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch des Mietgegenstandes fort, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit gemäß § 545 BGB, ohne dass der Vermieter eine gesonderte Erklärung abgeben muss.
- 4.3.3 Ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Kündigung des Vertrages gelten die Bestimmungen von Artikel 11.

### 5. ZUTRITT ZUM STANDORT UND ZUM MIETOBJEKT – ÖFFNEN DES MIETOBJEKTES DURCH DEN VERMIETER

- 5.1 Der Mieter erhält Zugang und zeitlich uneingeschränkten Zutritt zu seinem Mietobjekt, soweit dies nicht abweichend durch den Mietvertrag und insbesondere die Hausordnung geregelt ist.
- 5.2 Für den Fall, dass der Zugang zum Standort und/oder Mietobjekt nicht möglich ist (z. B. aufgrund eines technischen oder sonstigen Defekts), ist die Haftung des Vermieters auf die direkten und vorhersehbaren Schäden aus dem Vertrag beschränkt. Abgesehen von dieser Annahme, verzichtet der Mieter auf alle daraus resultierenden Rechte und Ansprüche, insbesondere auf Schadenersatz oder Minderung des Mietzinses.
- 5.3 Bei Gefahr in Verzug gestattet der Mieter dem Vermieter, dem Dienstleister oder einer von ihnen beauftragten Person, das Mietobjekt zu öffnen und so lange zu betreten, bis die Gefahr beseitigt ist. In diesem Fall kann der Vermieter den Mieter auffordern, die Waren unter den in Artikel 8 genannten Bedingungen an einen anderen Ort innerhalb des Geländes zu bringen.
- 5.4 Auf Geheiß des Vermieters ist der Dienstleister berechtigt, das Mietobjekt bei Gefahr in Verzug zu öffnen.
- 5.5 Ferner muss der Mieter dem Vermieter oder einer vom Vermieter autorisierten Person auf Verlangen des Vermieters mindestens sieben (7) Tage vor dem vereinbarten Termin in den folgenden Fällen Zugang zu Mietobjekt gewähren: Durchführung von Wartungsarbeiten, die notwendig oder nützlich sind, um die Sicherheit oder den ordnungsgemäßen Betrieb der Einrichtungen am Standort zu gewährleisten, oder um Einrichtungen hinzuzufügen oder zu ändern, um sein gesetzliches Zurückbehaltungsrecht auszuüben oder aus anderen legitimen Gründen, die der Vermieter in der Anfrage an den Mieter ordnungsgemäß angegeben hat. Wenn es dem Vermieter in den vorgenannten Fällen nicht gelingt, den Mieter zu kontaktieren oder seine Zustimmung zu erhalten, ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt zu öffnen. Der Vermieter wird den Mieter unverzüglich über den notwendigen Eingriff in das Mietobjekt informieren.
- 5.6 In jedem Fall muss der Mieter unverzüglich auf jedes Verlangen einer Verwaltungs- oder Justizbehörde nach Zugang zum Lagerraum reagieren, ohne dass der Mieter zuvor über den Besuch dieser Behörden informiert wurde.
- 5.7 Um die Sicherheit der Mieter zu gewährleisten und potenziellen Gefahren vorzubeugen, behalten sich der Vermieter und der Dienstleister das Recht vor, die Stromversorgung im Falle eines Brandes, einer Stromüberlastung oder einer anderen Situation, die ein Sicherheitsrisiko darstellt, zu unterbrechen oder abzuschalten.





## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN MIETVERTRAG

### 6. VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT DES MIETERS – PFLICHT DES MIETERS ZUM VERSCHLIESSEN DES MIETOBJEKTES - WARTUNGSPFLICHT DES MIETERS

- 6.1 Eine allgemeine Verpflichtung zur Instandhaltung und Reinigung des Mietobjektes sowie des angrenzenden Außenbereichs, einschließlich des Weges vor dem genannten Mietobjekt, obliegt dem Mieter auf eigene Kosten. Der Mieter ist auch für die Entfernung von Eis und Schnee, falls erforderlich, sowie für das Streuen von Salz auf dem oben genannten Außenbereich verantwortlich.
- 6.2 Der Mieter bestätigt, dass er die in **Anhang 2 „Aufstellung Kosten für Fremdunternehmen/Dienstleister“** aufgeführten Strafen zur Kenntnis genommen hat und verpflichtet sich, diese im Falle der Nichterfüllung seiner Pflichten zu begleichen. Ebenso wird der Mieter den Vermieter von allen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freistellen und schadlos halten.
- 6.3 Im Falle einer Beschädigung und/oder Beeinträchtigung des Geländes durch den Mieter oder durch Dritte, die im Auftrag des Mieters auf dem Gelände tätig werden oder denen der Mieter den Zugang zum Gelände ermöglicht hat, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 48 Stunden nach Feststellung der Beschädigung oder Beeinträchtigung, darüber zu informieren. Andernfalls haftet der Mieter für den Schaden.
- 6.4 Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich über jeden festgestellten Schaden am Mietobjekt zu informieren, unabhängig von der Ursache.
- 6.5 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt bei seiner Abwesenheit abzuschließen.
- 6.6 *Die in Artikel 6.1 genannten Verpflichtungen stellen wesentliche Verpflichtungen des Mieters aus dem Vertrag dar, deren Nichteinhaltung die Anwendung von Artikel 4.3 (außerordentliche Kündigung) nach sich ziehen kann.*

### 7. PFLICHTEN DES MIETERS BEI DER NUTZUNG – VERBOTENE NUTZUNGEN / VERBOT DER UNTERVERMIETUNG

- 7.1 Der Mieter hat die Pflicht zur pfleglichen Behandlung des Standortes, des Mietobjektes und der Anlage.
- 7.2 Öffentlich-rechtliche Vorschriften sowie Hausordnungen sind durch den Mieter zu beachten.
- 7.3 Der Mieter gewährleistet, dass die Waren, die in dem Mietobjekt gelagert werden, sein Eigentum sind oder ihm die Personen, in deren Eigentum sie sind, ihm die Verfügungsgewalt über diese erteilt haben und ihm gestattet wurde, diese in dem Mietobjekt zu lagern.
- 7.4 Der Mieter verpflichtet sich, nur solche Tätigkeiten auszuüben, die nicht gegen die Vereinbarungen im Mietvertrag oder gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen oder für die es einer Erlaubnis oder anderen Gestattung bedarf, die dem Mieter nicht oder nicht mehr vorliegt.
- 7.5 Es ist dem Mieter und jeder Person, die mit dem Mieter oder durch den Mieter legitimiert oder mit Wissen des Mieters den Standort betritt oder das Mietobjekt nutzt, verboten:
  - 7.5.1 Das Mietobjekt oder den Standort in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter gestört oder beeinträchtigt werden oder werden könnten.
  - 7.5.2 Irgendeine Tätigkeit auszuüben, die etwaige Versicherungsbestimmungen verletzt bzw. die einer gewerblichen oder sonstigen behördlichen Genehmigung bedarf.
  - 7.5.3 Etwas ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters an Wand, Decke oder Boden zu befestigen oder bauliche Veränderungen, insbesondere Um- und Einbauten, An- und Aufbohren von Wandplatten, Wänden und Decken jeglicher Art, Verlegung von vorhandenen oder neuen Leitungen, Installationen und dergleichen oder Änderungen an den elektrischen Anlagen vorzunehmen.
  - 7.5.4 Eingriffe in die Statik des Mietobjektes vorzunehmen. Gleiches gilt in Bezug auf die Dachkonstruktion; hier ist dem Mieter insbesondere das Bohren von Löchern, Aufhängen von Gegenständen jeder Art etc. untersagt.
  - 7.5.5 Emissionen jedweder Art aus dem Mietobjekt austreten zu lassen.
  - 7.5.6 Den Verkehr am Standort sowie Dritte in irgendeiner Form zu behindern. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur zum Be- und Entladen gestattet.
  - 7.5.7 Das Mietobjekt so zu nutzen, dass hieraus Gefahren und/oder Schäden für Rechtsgüter des Vermieters oder Dritte sowie Umweltschäden entstehen.
- 7.6 Die Verwendung von Reinigungsmitteln, die potenziell zu Schäden an dem Mietobjekt und der Anlage führen könnten, hat der Mieter vorab mit dem Vermieter abzustimmen. Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht ohne sachlichen Grund verweigern.
- 7.7 In einem Lager dürfen Fahrzeuge nur abgestellt werden, wenn das Gesamtfassungsvermögen der Kraftstoffbehälter aller abgestellten Kraftfahrzeuge nicht mehr als 12 Liter beträgt und Kraftstoff außer dem Inhalt der Kraftstoffbehälter abgestellter Kraftfahrzeuge in diesen Räumen nicht aufbewahrt wird, sowie keine Zündquellen oder leicht entzündliche Stoffe in die Räume eingelagert werden. Soweit Kraftfahrzeuge Arbeitsmaschinen sind, können sie ebenfalls in den angemieteten Räumen untergebracht werden.
- 7.8 *Bei einem Verstoß des Mieters gegen die Pflichten oder Verbote in Ziffer 7 steht dem Vermieter unbeschadet der gesetzlichen Ansprüche und Rechte ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung zu. Entstehen durch einen Verstoß des Mieters gegen die Pflichten oder Verbote gegen diesen Artikel 7 Schäden an dem Standort und/oder der Anlage oder dem Mietobjekt oder Aufwendungen des Vermieters, so haftet der Mieter hierfür. Weitergehende Ansprüche und Rechte des Vermieters bleiben unberührt.*
- 7.9 Das Verschulden des Mieters bei Verstößen gegen diesen Artikel 7 wird vermutet, sofern der Mieter nicht darlegt, dass ihn kein Verschulden trifft.

### 8. ALTERNATIVES MIETOBJEKT

- 8.1 Der Vermieter hat bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z.B. nötige Reparaturen, Umbauten, behördliche Anweisungen, Gefahr in Verzug etc.) das Recht, vom Mieter mit einer Frist von 14 Tagen die Räumung des Mietobjektes und die Unterbringung der Gegenstände/Waren in ein vom Vermieter zu bestimmendes alternatives, gleichwertiges Mietobjekt zu verlangen. Sofern der wichtige Grund nicht vom Mieter schuldhaft herbeigeführt wurde, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter ein gleichwertiges Mietobjekt zu den Konditionen gemäß dieses Mietvertrags zur Verfügung zu stellen oder (nach Wahl des Vermieters) dem Mieter längstens jedoch bis zur erstmaligen ordentlichen Beendigung des Mietvertrags die Aufwendungen für ein ersatzweise angemietetes gleichwertiges Mietobjekt zu ersetzen.
- 8.2 Falls der Mieter auf das Räumungsbegehren gemäß vorstehendem Artikel 8.1 nicht reagiert und diesem auch nicht widerspricht, ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt zu öffnen und die darin befindlichen Waren auf Kosten des Mieters in ein alternatives Mietobjekt zu verbringen.
- 8.3 Dieser Mietvertrag und die rechtzeitige Zahlung der Miete durch den Mieter bleibt durch die Verbringung der eingelagerten Waren in ein anderes Mietobjekt unberührt.

### 9. ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

#### 9.1 Mietsicherheit

- 9.1.1 Bei Vertragsunterzeichnung ist vom Mieter eine unverzinsliche Kautionsleistung in der im Mietvertrag festgelegten Höhe als Sicherheitsleistung zu hinterlegen.
- 9.1.2 Solange die Kautionsleistung nicht geleistet ist, erhält der Mieter keinen Zugang zum Mietobjekt. Hierdurch bedingte Verzögerungen hat der Mieter zu vertreten; er wird hierdurch von seinen vertraglichen Verpflichtungen einschließlich der Mietzahlungspflicht nicht entbunden. Das Kündigungsrecht des Vermieters bleibt hiervon unberührt.
- 9.1.3 Die Mietsicherheit wird vom Vermieter unverzinst binnen angemessener Frist nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückerstattet, jedoch reduziert um den Betrag, der notwendig ist, um:
  - 9.1.3.1 das Mietobjekt in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, wenn der Mieter trotz Nachfrist seiner Pflicht gemäß Artikel 11 dieser AGB nicht nachkommt,
  - 9.1.3.2 Schäden im Sinne von Artikel 11 dieser AGB zu beheben sowie
  - 9.1.3.3 Zahlungsrückstände auszugleichen, insbesondere Mietrückstände, Mahnkosten, Rücklastkosten, Verzugszinsen, Verbringungskosten und/oder Verwertungskosten evtl. vom Mieter zurückgelassener Gegenstände zu bezahlen.
- 9.1.4 Weitergehende Ansprüche und Rechte des Vermieters bleiben unberührt.

#### 9.2 Miete – Dienstleistungsgebühr – Fälligkeit – Anpassung

- 9.2.1 Miete – Betriebskosten – Stromkosten – Dienstleistungsgebühr





- 9.2.1.1** Die monatliche Nettokaltmiete (oder eine andere Fälligkeitsdatum, wenn der Mietvertrag für Garagen und Lagerräume eine andere Fälligkeitsdatum) ist in der im Miet- und Servicevertrag für Garagen und Lager angegebenen Höhe zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe (derzeit 20 %) zu zahlen.
- 9.2.1.2** Ferner ist der Mieter verpflichtet, **Betriebskosten gemäß BetrKV** sowie Stromkosten zu zahlen. Betriebs- und Stromkosten werden über eine monatlich (oder eine andere Fälligkeitsdatum, wenn der Mietvertrag für Garagen und Lagerräume eine andere Fälligkeitsdatum) zu zahlende Betriebskostenpauschale (ohne Abrechnung) und eine Stromkostenpauschale (mit Nachberechnung gemäß nachstehendem Absatz) in der im Mietvertrag für Garagen und Lager angegebenen Höhe zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe (derzeit 20 %) berechnet.
- 9.2.1.3** Andere Nebenleistungen können zusätzlich vom Vermieter und/oder Dienstleister angeboten werden.
- 9.2.1.4** In der Stromkostenpauschale enthalten ist ein Verbrauch in Höhe von maximal 25 kWh pro Lager/ Garage pro Monat, es sei denn, der Vertrag sieht eine andere Pauschale vor. Ein etwaiger Mehrverbrauch wird gemäß **Anhang 2 „Aufstellung Kosten für Fremdunternehmen/Dienstleister“** nachberechnet, ein etwaiger Minderverbrauch wird nicht erstattet. Bei Überschreitung des im Vertrag angegebenen Verbrauchs ist der Vermieter berechtigt, die Pauschale angemessen anzupassen.
- 9.2.1.5** Geschäftskunden, die im Mietvertrag die Vorsteuerabzugsberechtigung erklärt haben, verpflichten sich, auf Verlangen des Vermieters den qualifizierten Nachweis zu erbringen, dass das Mietobjekt ausschließlich für Zwecke verwendet wird, die gemäß § 15 UStG zum (vollständigen) Vorsteuerabzug berechtigen.
- 9.2.1.6** Der Mieter ist auch verpflichtet, die bestellten Dienstleistungen zu bezahlen, wie z.B. den Einbau eines Zwischengeschosses oder die Beseitigung der Trennwände. Die vom Auftraggeber für die Serviceleistungen an den Dienstleister zu leistende Vergütungen bemessen sich zum einen aus dem Vertrag zum anderen nach beigefügtem **Anhang 2 „Aufstellung Kosten für Fremdunternehmen/Dienstleister“** zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe (derzeit 20 %).
- 9.2.2** Anpassung der Miete
- 9.2.2.1** Die Höhe der Miete und/oder aller Gebühren oder Kosten der Dienstleister können nach folgenden Maßgaben angepasst werden: Der Vermieter bzw. ggf. Dienstleister den Mietern mindestens dreißig (30) Tage vor Inkrafttreten der geplanten Änderung informieren. Eine solche Änderung darf nicht vor Ablauf von 6 Monaten ab dem Datum des Inkrafttretens des Vertrages erfolgen.
- 9.2.2.2** Der Mieter behält das Recht, gegen die vom Vermieter vorgeschlagenen Änderungen Einspruch zu erheben, indem er seine Ablehnung innerhalb der oben genannten Frist von dreißig (30) Tagen, die mit dem Erhalt der Mitteilung über die Änderungen beginnt, schriftlich durch Zusendung eines Kündigungsschreibens mitteilt. Im Falle eines gültigen Widerspruchs des Mieters wird der Vertrag mit einer Frist von zwei (2) Monaten nach Zugang der Kündigung oder eine andere Fälligkeit, wenn der Mietvertrag für Garagen und Lagerräume eine andere Zahlungsfrist vorsieht. Die Kündigung erfolgt ohne Kosten für den Mieter, ohne Vertragsstrafe und ohne Anspruch auf Schadensersatz. Die Änderungen gelten nicht für den laufenden Vertrag für den Zeitraum bis zum Datum der wirksamen Kündigung.
- 9.2.2.3** Wenn der Mieter nicht innerhalb der oben genannten Frist von dreißig (30) Tagen widerspricht, werden die Änderungen auf den laufenden Vertrag angewendet.
- 9.2.3** **Fälligkeit – SEPA**
- 9.2.3.1** Die vom Mieter geschuldeten Zahlungen sind vierwöchentlich (oder an einem anderen Fälligkeitsdatum, wenn der Mietvertrag für Garagen und Lagerräume ein anderes Fälligkeitsdatum enthält) im Voraus auf ein vom Vermieter zu benennendes Konto zu zahlen. Bei Erteilung eines SEPA-Mandats erfolgt die Abbuchung in der Regel in der letzten Woche der vorherigen Fälligkeit.
- 9.2.3.2** Für die Erfüllung des Mietvertrages wird unterstellt, dass es sich – unabhängig von den kalendrischen Monaten – bei jedem Monat jeweils um einen kaufmännischen Monat handelt, das heißt, dass jeder Monat 30 Tage und eine Woche 7 Tage hat.
- 9.2.3.3** Der Mieter ist nach Wahl des Vermieters verpflichtet, ein SEPA-Basislastschriftmandat entsprechend dem **Anhang 3 „SEPA Lastschriftmandat Mietvertrag“** zu erteilen. Bei einer Kontoänderung verpflichtet sich der Mieter bereits jetzt, jeweils ein entsprechend geändertes SEPA-Basislastschriftmandat zu erteilen und den Vermieter hierüber rechtzeitig zu informieren.
- 9.2.3.4** Die von dem Auftraggeber aufgrund Dienstleistungsvertrages geschuldeten Zahlungen und Kosten sind bei beauftragten Leistungen mit Erteilung des Auftrags und bei Ersatzvornahmen mit Anzeige der durchgeführten Ersatzvornahme sofort fällig.
- 9.2.3.5** Der Auftraggeber ist nach Wahl des Dienstleisters verpflichtet, ein SEPA-Basislastschriftmandat entsprechend dem **Anhang 4 „SEPA Lastschriftmandat Dienstleistung“** zu erteilen. Bei einer Kontoänderung verpflichtet sich der Auftraggeber bereits jetzt, jeweils ein entsprechend geändertes SEPA-Basislastschriftmandat zu erteilen und den Vermieter hierüber rechtzeitig zu informieren.
- 9.3** **Fehlende oder verspätete Zahlung**
- 9.3.1** Die Zahlung aller dem Vermieter geschuldeten Beträge durch den Mieter zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit ist eine wesentliche Verpflichtung des Mieters im Rahmen des Vertrages, deren Nichteinhaltung die Anwendung von Artikel 4.3 (außerordentliche Kündigung) nach sich ziehen kann.
- 9.3.2** Entscheidend für die Einhaltung der Zahlungsfristen ist der Tag, an dem der Betrag beim Vermieter eingeht oder auf seinem Konto gutgeschrieben wird. Im Fall eines Verbrauchers als Mieter zählt der Tag der Bestellung. Ist der Mieter mit einer Zahlung in Verzug, muss der Mieter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe (§ 288 BGB) sowie Mahngebühren zahlen. Die Höhe der Verzugs- und Mahngebühren sind in **Anlage 2 „Kostenaufstellung für Fremdfirmen/Dienstleister“** angegeben. Zudem muss der Mieter die entstandenen Inkassokosten tragen, z.B. die Kosten für ein Inkassobüro und einen Anwalt. Die Geltendmachung anderer Rechte und Ansprüche bleibt unberührt.
- 9.3.3** Hat der Mieter eine SEPA-Lastschriftmandat erteilt und entstehen dem Vermieter oder Dienstleister hierdurch Bankrücklastschriftgebühren, so hat der Mieter diese in voller Höhe zu erstatten und für den buchhalterischen Aufwand die in AGB, **Anhang 2: „Aufstellung Kosten für Fremdunternehmen/ Dienstleister“** aufgenommenen Gebühren, mindestens aber 7,00 €.
- 9.3.4** Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter in Ausübung seines Vermieterpfandrechtes ferner berechtigt, dem Mieter den Zutritt zum Standort und dem Mietobjekt zu verweigern und z.B. ein eigenes Schloss am Mietobjekt zu befestigen und/oder aber den elektronischen Zugang zu sperren. 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.
- 9.3.5** Bei Zahlungsrückständen ist der Vermieter berechtigt, Zahlungen nach seiner Wahl zunächst auf die bisherigen Kosten und Zinsen und dann auf die älteren Rückstände anzurechnen.
- 9.3.6** Vorstehende Artikel 9.3.2, 9.3.3 und 9.3.5 gelten für die Dienstleistungsverträge und die Zahlung der Kosten des Dienstleisters entsprechend.

## 10. VERMIETERPFANDRECHT

- 10.1** Die eingelagerten Waren unterliegen dem Vermieterpfandrecht und dienen (i) der Besicherung der Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter, (ii) der sich sonst aus dem Mietverhältnis ergebenden Ansprüche, (iii) der im Zusammenhang mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung entstehenden Kosten und Gebühren sowie (iv) insbesondere der Schadenersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter. Die Aufrechnung mit Forderungen des Mieters wird für diesen Fall ausdrücklich ausgeschlossen.
- 10.2** Die Verwertung des Pfandes richtet sich gemäß § 1245 BGB in Abweichung von den gesetzlichen Regelbestimmungen nach den folgenden Regelungen: Befindet sich der Mieter mit seinen Zahlungsverpflichtungen länger als 1 Monat im Verzug und ist das Mietverhältnis gekündigt, hat der Vermieter das Recht, den Mieter unter Androhung des Verkaufs bzw. der Verwertung/Entsorgung der eingelagerten Gegenstände zur Zahlung der offenen Forderungen binnen 10 Tagen schriftlich aufzufordern.

## 11. RÜCKGABE DES MIETGEGENSTANDES / -OBJEKTES – AUFTRAG ZUR RÄUMUNG -VOLLMACHT DES MIETERS

- 11.1** Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt sowie im gleichen gereinigten, besenreinen und unbeschädigten Zustand, wie es übernommen wurde, zurückzugeben. Bauliche Veränderungen im Sinne von Artikel 7.5.3 dieser AGB sind zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.
- 11.2** Der Mieter haftet für Beschädigungen des Mietobjektes, die von ihm oder von Personen verursacht werden, die sich auf seine Veranlassung oder in seinem Interesse dort aufhalten. Hat der Mieter die Beschädigungen nicht bis spätestens zur Beendigung des Mietverhältnisses beseitigt, hat der Mieter dem Vermieter den jeweiligen Schaden zu ersetzen. Der Vermieter ist berechtigt, dritte Unternehmen, aber auch den im Miet- und Serviceleistungsvertrag für Garagen und Lager genannten Dienstleister im Namen des Mieters mit der Beseitigung der Schäden zu den in **Anhang 2 „Aufstellung Kosten für Fremdunternehmen/Dienstleister“** genannten Pauschalen oder Aufwandsberechnung zu beauftragen und der Mieter hat den Vermieter von diesen Kosten freizustellen. Der Mieter erteilt dem Vermieter hierzu Vollmacht.
- 11.3** Der erste Termin zur Abnahme bei Rückgabe des Mietobjektes ist kostenfrei. **Falls der Mietgegenstand zum Zeitpunkt der tatsächlichen Kündigung des Vertrages nicht vertragsgemäß zurückgegeben wird, sodann der Zeitpunkt der Rückgabe des Mietgegenstandes verschoben werden muss, ist der Mieter verpflichtet:**
- 11.3.1** Werden weitere Erfordernisse, weil der Mieter das Mietobjekt schuldhaft nicht in vertragsgemäßem Zustand gemäß vorstehender Artikel 11.1 und 11.2 dieser AGB zurückgibt oder aber dem Termin fernbleibt, wird eine Kostenpauschale in der im **Anhang 2 „Aufstellung Kosten für Fremdunternehmen/Dienstleister“** zu diesen AGB genannten Höhe fällig.





## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN MIETVERTRAG

- 11.3.2** Scheitert bei Beendigung des Mietverhältnisses, die Rückgabe des Mietobjektes aufgrund eines Verschuldens des Mieters, insbesondere aufgrund der Rückgabe in nicht vertragsgemäßem Zustand (z.B. Schäden des Mietobjektes, fehlende Reinigung oder nicht erfolgte Räumung), so hat der Mieter dem Vermieter den hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Vermieter dem Mieter etwaige Kosten für Schäden per Lastschrift belastet. Dem Vermieter ist in Bezug auf die Höhe der Schadensberechnung die Möglichkeit eingeräumt, aufgrund von Preissteigerungen, Inflation oder sonstigen Umständen, einen höheren Betrag als in der pauschalen Schadensberechnung angeben, die den tatsächlich entstandenen Kosten entsprechen, geltend zu machen.
- 11.3.4** Die Parteien sind sich einig, dass der Mieter jedenfalls eine Nutzungsentschädigung in Höhe von Fünfzig Euro (50 €) ohne Steuern pro Tag der Verspätung. Weitergehende Ansprüche und Rechte des Vermieters bleiben unberührt.
- 11.4 Wenn der Mieter den Mietgegenstand nicht zu dem vereinbarten Zeitpunkt zurückgibt und nach einer schriftlichen Aufforderung zur Räumung und Übergabe des Mietgegenstands, die innerhalb von fünfzehn (15) Tagen nach Versand der Aufforderung ohne Erfolg bleibt, hat der Vermieter außerdem folgende Möglichkeiten:**
- 11.4.1** das Mietobjekt zu betreten,
- 11.4.2** die Waren aus dem Mietgegenstand zu entfernen und in einem vom Vermieter ausgewählten Lagerraum zu lagern. Die Kosten für die Entfernung der Waren aus dem Mietgegenstand trägt der Mieter (Kosten in Höhe von mindestens 50,00 EUR/m<sup>3</sup>), ebenso wie die Kosten für die Lagerung an anderer Stelle und die entstehenden Kosten, sollte der Vermieter die Waren zu einem späteren Zeitpunkt erneut an einem anderen Ort einlagern müssen.
- 11.4.3** die im Mietgegenstand verbliebenen Waren als zurückgelassene Waren einzustufen und diese nach eigenem Ermessen zu entsorgen. Erlöse aus dem Verkauf von Waren, sofern vorhanden, können vom Vermieter einbehalten und zur Deckung der im Rahmen der Ausübung der in diesem Abschnitt genannten Rechte entstandenen Kosten des Vermieters sowie zur Begleichung sämtlicher anderer Beträge, die dem Vermieter aus dem Mietvertrag zustehen, verwendet werden. Der verbleibende Erlös wird dem Mieter zurückerstattet (oder im Falle einer Insolvenz des Mieters an mögliche Insolvenzverwalter).
- 11.5** Kein Bestandteil dieses Abschnitts beeinträchtigt das Recht des Vermieters auf die Zahlung der Miete oder anderer Beträge, die dem Vermieter aus diesem Vertrag zustehen, unabhängig davon, ob der Vermieter sich dafür entscheidet, eines oder aller der oben beschriebenen Rechte auszuüben oder nicht.

## 12. HAFTUNG DES VERMIETERS UND DES DIENSTLEISTERS – MINDERUNG – AUFRECHNUNG

- 12.1** Die Haftung des Vermieters nach § 536a Abs. 1 1. Fall BGB, nach der der Vermieter für Mängel, die bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhanden waren, auch dann haftet, wenn ihn ein Verschulden nicht trifft, ist ausgeschlossen.
- 12.2** Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Dienstleister, unabhängig von der Art und unabhängig vom Rechtsgrund, sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter, der Dienstleister, deren gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Erfüllungsgehilfen haben die zugrunde liegende Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig begangen oder es greift eine andere Ausnahme nach diesem Artikel 12.
- 12.3** Bei einfach fahrlässiger Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine wesentliche Vertragspflicht in diesem Sinne ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und vertrauen darf.
- 12.4** Die Haftungsbeschränkungen nach diesem Artikel 12 gelten nicht bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sofern der Vermieter und/oder der Dienstleister wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit haften.
- 12.5** Der Mieter ist nicht berechtigt, die zu zahlende Miete zu mindern. Er kann jedoch entsprechende Rechte wegen Mietminderung gemäß den §§ 812ff. BGB geltend machen.
- 12.6** Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters und/oder der Dienstleister ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Gegenforderung rechtskräftig festgestellt ist oder vom Vermieter bzw. dem Dienstleister nicht bestritten wird.

## 13. VERSICHERUNGSPFLICHT / -SCHUTZ

- 13.1** Für einen ausreichenden Versicherungsschutz sowie für die sachgemäße Einlagerung der Waren ist ausschließlich der Mieter verantwortlich.
- 13.2** Der Mieter erklärt, dass er bei einer notorisch solventen Gesellschaft eine oder mehrere Versicherungspolices abgeschlossen hat und verpflichtet sich, diese während der gesamten Vertragsdauer in Kraft zu halten, um insbesondere die Risiken welche durch eine « Haftpflicht » abgedeckt werden, abgesichert sind.
- 13.3** Der Mieter ist auf Aufforderung des Vermieters verpflichtet, einen Versicherungsnachweis bzw. eine Bestätigung des Versicherers vorzulegen, dass Versicherungsschutz besteht.
- 13.4** Der Mieter erkennt an, dass der Vermieter keine Kenntnis über den Umfang und die Art der durch den Mieter eingelagerten Waren und Gegenstände sowie der konkreten Tätigkeiten, außer derjenigen, die der Mieter im Mietvertrag angegeben hat, besitzt und dass der Inhalt des Mietobjektes nicht durch den Vermieter versichert ist. Die Lagerung und ggf. die Durchführung seiner gewerblichen Tätigkeit erfolgen auf alleiniges Risiko des Mieters.

## 14. DATENSCHUTZ

- 14.1** Parken & Lagern Sölden (Michael & Florian Gstrein) verarbeitet personenbezogene Daten des Mieters – darunter Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Bankverbindung sowie Kfz-Kennzeichen und -Versicherung – ausschließlich zur Abwicklung des Mietvertrages und für die laufende Kundenbetreuung. Die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. a) und b) DSGVO sowie den übrigen anzuwendenden Datenschutzvorschriften.
- 14.2** Außerdem erkennt der Mieter an, dass er darüber informiert wurde, dass der Vermieter zur Gewährleistung der Sicherheit des Geländes ein Videoüberwachungssystem auf dem Gelände eingerichtet hat und das dieses System die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten erfordert.
- 14.3** Eine über den Vertragszweck hinausgehende Datenverarbeitung findet nicht statt. Sollte die Erhebung oder Verarbeitung weiterer über den Vertragszweck hinausgehender Daten erforderlich werden, wird der Vermieter hierfür gesondert eine Einwilligung beim Mieter einholen.
- 14.4** Jede natürliche Person, deren personenbezogene Daten Gegenstand einer Verarbeitung wie oben beschrieben sind, hat in Bezug auf diese Daten ein Recht auf Zugang, Berichtigung, Löschung, Übertragbarkeit sowie ein Recht auf Einschränkung und ein Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung dieser Daten. Ausführlichere Informationen sind in der Datenschutzerklärung von Parken & Lagern Sölden, abrufbar unter [www.pala-soelden.at](http://www.pala-soelden.at) zugänglich ist.
- 14.5** Alle Anfragen zur Wahrnehmung der genannten Rechte richten Sie bitte per E-Mail an [info@pala-soelden.at](mailto:info@pala-soelden.at).

## 15. RECHTSWAHL – GERICHTSSTAND

- 15.1** Es gilt österreichisches Recht.
- 15.2** Ausschließlicher Gerichtsstand ist Silz, sofern beide Parteien Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichem Sondervermögens sind.

## 16. SONSTIGES – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 16.1** Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, etwaige Änderungen ihrer im Mietvertrag genannten Anschrift unverzüglich schriftlich dem Vertragspartner mitzuteilen.
- 16.2** Es gelten nur die in diesem Mietvertrag festgehaltenen Bedingungen. Sonstige Zusatzvereinbarungen bzw. mündliche Nebenabreden bestehen keine.
- 16.3** An dem Standort gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen Anweisungen des Vermieters bzw. der von dem Vermieter beauftragten Dritten ist Folge zu leisten.
- 16.4** Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht den Bestand der übrigen Vertragsbestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame, die dem wirtschaftlichsten Sinn am ehesten entsprechen, zu ersetzen.
- 16.5** Im Interesse einer effizienten Kommunikation können vertragliche Informationen und Unterlagen auch auf digitalem Weg übermittelt werden.
- 16.6** Vertragsrechtliche Dokumente können ausdrücklich auch digital ausgetauscht werden. Zu diesem Zweck verpflichtet sich der Mieter, Änderungen seiner Kontaktdaten (E-Mail-Adresse und Mobilfunknummer) stets an den Vermieter zu übermitteln.





## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN MIETVERTRAG ANHANG 1: NUTZUNGSVERBOTE / HAUSORDNUNG

### 1.1 Nicht gestattete Nutzungsarten und Lagerungen (nicht abschließend):

- Nutzung als eingetragener Firmensitz oder als Arbeitsstätte
- Betrieb von Kfz-Reparaturwerkstätten (Hebebühnen, Wechsel von Ölen und sonstigen umweltgefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen)
- Nutzung als kommerzielle Werkstatt
- Lagerung von umweltgefährdenden, entzündbaren oder leicht entzündbaren, toxischen oder wassergefährdenden Stoffen, mit Ausnahme der Lagerung/Vorhaltung in zugelassenen Gefahrstoffschränken
- Versammlungsstätten und Vergnügungsstätten aller Art, Schank- und Speisewirtschaften, sowie private Feiern
- Offenes Feuer, Rauchen, Grillen
- Wohnungsnutzung
- Lagerung und Vorhaltung von Druckgasflaschen
- Herstellung und Lagerung von Pyrotechnik
- Lagerung von Nahrungsmitteln oder verderbliche Ware, außer, wenn diese sicher verpackt sind, sodass diese gegen Befall von Schädlingen geschützt sind und keine Schädlinge anziehen
- Beherbergung von Tieren jeglicher Art, die nicht an der Leine gehalten werden.
- Verbotene, gesetzwidrig in Besitz befindliche sowie sämtliche Arten von Waffen, Sprengstoffen, Munition; Chemikalien, radioaktive Stoffe, biologische Kampfstoffe; Giftmüll, Asbest oder sonstige potenziell gefährliche Materialien, die durch Emission oder Immission Dritte beeinträchtigen könnten
- Waschen von Fahrzeugen
- Elektrische Geräte dürfen nur während der Anwesenheit des Mieters in Betrieb genommen werden. Der Mieter verpflichtet sich, die Stromzufuhr über das Ausschalten der Sicherung in der Einheit zu unterbrechen, sobald er diese verlässt.
- Verboten ist der elektrische Anschluss von Kühl-, Lüftungs- und Heizgeräten sowie das Aufladen von Fahrzeugen an den bereitgestellten Steckdosen.

### 1.2 Sonstige Beschränkungen in Bezug auf die Art und Weise der Pflege und Nutzung des bereitgestellten Lagerraums und Geländes

- Verpflichtung zur Instandhaltung und Reinigung des Lagerraums und der Außenfläche vor dem Lagerraum, einschließlich, soweit erforderlich, der Verpflichtung, Eis und Schnee zu entfernen und die Außenfläche mit Salz zu bestreuen.
- Der Mieter ist verpflichtet, für die Entsorgung seines eigenen Abfalls zu sorgen und verpflichtet sich ausdrücklich, diesen niemals vor dem Lagerpark oder auf dem Gelände abzustellen (einschließlich der Grünflächen).
- Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass die im Lagerraum gelagerten Güter stets der Größe des Lagerraums entsprechen, wodurch sichergestellt wird, dass die Zugangstür zum Lagerraum jederzeit vollständig geschlossen werden kann.
- Pflicht zum Ausschalten aller elektrischen Maschinen bei Abwesenheit des Mieters.
- Es ist verboten, den Schließzylinder an der Zugangstür zum Lagerraum zu ändern.
- Es ist verboten, sich im Lagerraum einzuschließen.
- Das Lagern und Abstellen von angemeldeten oder abgemeldeten Fahrzeugen, jeglicher Art, außerhalb der gemieteten Einheit ist verboten. Davon ausgenommen ist das kurzfristige Parken während des Aufenthalts in der Anlage, das Parken darf in diesem Fall nicht länger als 12 aufeinanderfolgende Stunden dauern.
- Es ist verboten, auf den Außenparkplätzen Fahrzeuge abzustellen oder zu parken, deren Größe nicht für die zur Verfügung gestellten Stellplätze geeignet ist (das Parken ist für maximal 12 aufeinanderfolgende Stunden erlaubt). Ebenso ist es verboten, Fahrzeuge wie Anhänger, Wohnmobile oder Wohnwagen dort abzustellen.
- Es ist verboten, die Grünflächen zu beschädigen (insbesondere durch das Parken von Fahrzeugen auf den Grünflächen).
- Verbot der Müllablagerung vor dem Tor des Haupteingangs, auf dem Lagerpark (wenn der Park damit ausgestattet ist).
- Verbot der Lagerung von Waren auf dem Lagerpark, einschließlich vor dem Lagerraum, für einen Zeitraum von mehr als 12 Stunden.
- Verbot, den Standort mit einem Fahrzeug mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 7,5 t zu befahren

