

# AGB

**Nachstehende Allgemeine Geschäftsbedingungen (01.01.2015) sind Vertragsbestandteil**

Dem Mieter ist bekannt, dass die Mitarbeiter des Vermieters nicht ermächtigt sind, Zusagen zu machen oder Verpflichtungen einzugehen, die über den Inhalt des Mietvertrags hinausgehen bzw. von diesem abweichen. Durch derartige Zusagen oder Verpflichtungen überschreitet der Mitarbeiter des Vermieters seine Vollmacht. Es wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Mieter und ein hierzu ermächtigter Vertreter des Vermieters den Mietvertrag einvernehmlich in Schriftform ändern können.

## **1. Allgemeine Rechte und Pflichten des Mieters**

- 1.1** Der Mieter ist berechtigt bis zur Beendigung des Mietvertrags in den Lagerräumen des Vermieters Standardordner für Maß DIN A4 oder DIN A5 samt Inhalt (im folgenden kurz Ordner genannt) aus diversen Geschäftsbereichen oder dem privaten Bereich in Übereinstimmung mit den nachstehenden Vertragsbedingungen des Vermieters zu lagern.
- 1.2** Der Mieter gewährleistet, dass die Ordner, die eingelagert werden, sein Eigentum sind oder die Person(en) bzw. juristische(n) Person(en), deren Eigentum sie sind, ihm die Verfügungsgewalt über die Ordner erteilt hat (haben) und ihm gestattet wurde, die Ordner einzulagern.

## **2. Zutritt zum Lager / Übergabe / Abholung**

- 2.1** Ausschließlich berechtigten Mitarbeitern des Vermieters ist der Zutritt zum Lager gestattet.
- 2.2** Die Übergabe bzw. Abholung der Ordner erfolgt nach vorhergehender Terminvereinbarung.
- 2.3** Bei Übergabe bzw. Anlieferung der Ordner erhält der Mieter eine schriftliche Übernahme-Bestätigung.
- 2.4** Die Übergabe und Abholung der Ordner erfolgt ausschließlich an dem dazu ausgewiesenen Ort.
- 2.5** Das Abstellen oder Zwischenlagern von Ordnern außerhalb des Lagers ist dem Mieter nur für Zwecke und die Dauer der Ein- und Auslagerung erlaubt.
- 2.6** Die Herausgabe der Ordner erfolgt ausschließlich bei Vorlage der Übernahmebestätigung und entsprechender Identifikation (Vorlage Lichtbildausweis, Vollmacht).
- 2.7** Der Mieter ist nicht berechtigt, aus der vorübergehenden Unterbrechung der Versorgung des Lagers oder des Geländes mit Wasser, Strom etc. Mietzinsminderungsansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen.

### **3. Alternatives Lager**

- 3.1 Dem Vermieter ist es gestattet bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z.B. nötige Reparaturen, Lagerumbau oder –zubau, behördliche Anweisungen, Gefahr in Verzug) die Ordner des Mieters in ein alternatives Lager zu bringen. Der Mietvertrag bleibt hierdurch unberührt und zu den gleichen Konditionen bestehen. Ein Anspruch des Mieters auf einen Wechsel der gelagerten Ordner in das ursprüngliche Lager besteht nicht.

### **4. Kautio, Miete, Zahlungsbedingungen, Verzug, Pfandrecht**

#### **4.1 Kautio**

- 4.1.1 Der Mieter ist verpflichtet bei Unterzeichnung des Mietvertrags das Dreifache einer Monatsmiete als unverzinsliche Kautio zu hinterlegen.
- 4.1.2 Die Kautio wird vom Vermieter spätestens 21 Tage nach der Beendigung des Mietverhältnisses ohne Zinsen rückerstattet, jedoch reduziert um jenen Betrag der notwendig ist, um:
- Schäden zu beheben, die durch den Mieter oder durch eine vom Mieter legitimierte Person an auf dem Gelände befindlichen Einrichtungen / Gütern verursacht wurden.
  - Mietrückstände, Mahnkosten, Verzugszinsen, Verbringungskosten und oder Verwertungs- / Vernichtungskosten eventuell vom Mieter zurückgelassener Ordner zu bezahlen.

#### **4.2 Mietentgelt, Mindestmietdauer, Fälligkeit, Zahlung**

- 4.2.1 Die Höhe des Mietentgelts ist im Mietvertrag geregelt. Die Mindestmietdauer beträgt 4 Wochen und die Abrechnungsperiode beträgt, wenn nicht anders geregelt, ebenfalls 4 Wochen.
- 4.2.2 Der Vermieter ist berechtigt, das Mietentgelt nach schriftlicher Mitteilung an den Mieter, zumindest um den jährlichen Anstieg des VPI (Verbraucherpreisindex) anzupassen. Die Mitteilung muss dem Mieter zumindest 4 Wochen vor Wirksamwerden der Mietanpassung unter Angabe des Mieterhöhungszeitpunkts zugegangen sein. Dem Mieter steht bei einer entsprechenden Mitteilung ein Sonderkündigungsrecht zu, welches der Mieter bis 2 Wochen vor Wirksamwerden der Mietanpassung mit Wirkung zum Zeitpunkt der Mietanpassung ausgeübt haben muss. Die Sonderkündigung bedarf der Schriftform.
- 4.2.3 Die erste Mietzahlung ist bei Mietbeginn fällig und umfasst die erste Abrechnungsperiode. Die Fälligkeit der folgenden Abrechnungsperioden richtet sich nach dem Mietvertrag.
- 4.2.4 Zahlungen werden zuerst auf sonstige Kosten und Nebenkosten, sodann auf Zinsen und zuletzt auf die Mietforderung angerechnet.

- 4.2.5 Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Gegenforderung rechtskräftig festgestellt ist oder vom Vermieter nicht bestritten wird.
- 4.2.6 Geschäftskunden, die umseitig die Vorsteuerabzugsberechtigung erklärt haben, erklären sich auf Wunsch des Vermieters bereit, den qualifizierten Nachweis zu erbringen, dass die eingelagerten Ordner ausschließlich Zwecke betreffen, die zum (vollständigen) Vorsteuerabzug berechtigen.

#### **4.3 Verzug, Nicht-Bezahlung des Mietentgelts, Gesetzliches Pfandrecht**

- 4.3.1 Soweit der Mieter den Mietzins nicht bezahlt, kommt der Mieter in Verzug, es sei denn der Mieter hat die verzögerte Zahlung zu vertreten. Im Verzugsfall kann der Vermieter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe in Rechnung stellen. Zusätzlich wird eine Bearbeitungsgebühr für internen Aufwand (z.B. Verfassen von Schreiben, interne Kommunikation) in Höhe von EUR 6,00 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.
- 4.3.2 Falls ein vom Mieter autorisierter Bankeinzug nicht ausgeführt werden kann, fallen zusätzlich die seitens der Bank verrechneten Kosten an.
- 4.3.3 Bezüglich offener Forderungen hat der Vermieter in Ausübung seines gesetzlichen Vermieterpfandrechts (§1101 ABGB) das Recht dem Mieter den Zutritt auf das Gelände zu verweigern. Diese Maßnahmen können unabhängig davon vorgenommen werden, ob der Vermieter den Mietvertrag gekündigt / aufgelöst hat oder nicht. Die Ausübung dieses Rechts berührt nicht die Verpflichtung des Mieters, offene Forderungen des Vermieters zu begleichen.

#### **4.4 Vertragliches Pfandrecht**

- 4.4.1 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 im Lager gelagerten Ordnern ein.
- 4.4.2 Der Vermieter ist berechtigt die unter 4.4.1 verpfändeten Gegenstände (Ordner samt Inhalt) in Besitz zu nehmen.
- 4.4.3 Das dem Vermieter zustehende gesetzliche Pfandrecht (Ziffer 4.3.3) bleibt von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt.

### **5. Kündigung des Mietvertrags**

- 5.1 Die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen, bestimmt sich nach dem Mietvertrag. Erfolgt eine Kündigung während eines Mietmonats, so beginnt die Kündigungsfrist erst mit dem Ablauf des Mietmonats.
- 5.2 Beide Parteien haben das Recht, das Mietvertragsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in Schriftform fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung durch den Vermieter liegt insbesondere bei Verstößen gegen Ziffer 3 und 4

sowie dann vor, wenn der Vermieter seine Geschäftstätigkeit am Standort des Lagers aus welchem Grund auch immer einstellt.

## **6. Keine Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses**

- 6.1** Nach Ablauf des Mietvertrags gilt das Mietverhältnis durch vom Mieter nicht abgeholte Gegenstände (Ordner samt Inhalt) nicht als (stillschweigend) verlängert.

## **7. Beschränkung der Schadenersatzhaftung des Vermieters**

- 7.1** Schadenersatzansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter, unabhängig von der Art und unabhängig vom Rechtsgrund sind ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter, die gesetzlichen Vertreter, Angestellte oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters haben die zu Grunde liegende Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig begangen.
- 7.2** Bei leicht 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.
- 7.3** Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- 7.4** Der Vermieter haftet nicht für Diebstahl oder allfällige Schäden an den eingelagerten Ordnern einschließlich deren Inhalt, es sei denn er hat den Diebstahl oder die Schäden vorsätzlich verschuldet. Sofern der Mietvertrag ein Verbrauchervertrag ist haftet der Vermieter auch bei grobem Verschulden.
- 7.5** Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Lagerräume nicht luftdicht, wasser-, und feuchtigkeitsundurchlässig sein können. Weiters nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass die Lagerräume unbeheizt und nicht klimatisiert sind. Für etwaige Schäden von eingelagerten Ordnern samt deren Inhalt, deren Qualität (z.B. Vergilben, Unlesbarkeit, Schimmelbildung, Geruch, Schädlingsbefall) durch äußere Witterungs-, Temperatureinflüsse sowie sonstige Einflüsse beeinträchtigt werden können, kann vom Vermieter keine Haftung übernommen werden.
- 7.6** Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Videoüberwachung auf den Bereich des Archivs beschränkt ist. Die Zugänge in die Lagerräume entsprechen zumindest der Widerstandsklasse 1.

## **8. Ersatzmaßnahmen**

- 8.1** Die möglichen Ersatzmaßnahmen hinsichtlich der Ordner, welche nach Beendigung des Mietvertrags verbleiben, sind dem Mietvertrag zu entnehmen.

## **9. Versicherung**

- 9.1** Die Pflicht zur Versicherung der eingelagerten Ordner bestimmt sich nach dem Mietvertrag.

- 9.2 Der abgeschlossene Versicherungsschutz laut Mietvertrag besteht nur für jene Periode, für welche die Versicherungsprämien vom Mieter, jeweils im Voraus, bezahlt wurden.
- 9.3 Dem Versicherungsverhältnis wird der vom Mieter bekanntgegebene Wert zu Grunde gelegt. Der Vermieter hat keine Möglichkeit, den angegebenen Wert zu überprüfen und steht daher nicht für eine etwaige Unterversicherung ein.
- 9.4 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass weder das Lager noch die darin befindlichen Ordner samt Inhalt vom Vermieter gegen Beschädigung, Untergang, Diebstahl oder sonst versichert sind. Der Vermieter empfiehlt dem Mieter die eingelagerten Ordner samt Inhalt adäquat gegen mögliche Risiken zu versichern. Festgehalten wird, dass der Vermieter unabhängig vom Abschluss einer Versicherung gegen Beschädigung, Untergang, Diebstahl oder sonstige Risiken durch den Mieter nur nach Maßgabe des Punktes 7 für Schäden am Lager oder den darin befindlichen Ordnern haftet.

## **10. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

- 10.1 Alle schriftlichen Mitteilungen des Vermieters bzw. des Mieters haben an die im Mietvertrag angeführte bzw. an die dem Mieter bzw. Vermieter zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Vermieters bzw. des Mieters zu erfolgen. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, etwaige Adressänderungen ihrer im Mietvertrag genannten Anschrift unverzüglich schriftlich dem Vertragspartner mitzuteilen.
- 10.2 Der Mietvertrag (Rechte und Pflichten) geht beiderseits auf die Rechtsnachfolger über. Der Vermieter kann im Wege des Vertragspartnerwechsels durch einen neuen Vermieter ohne Zustimmung des Mieters ersetzt werden.
- 10.3 Es gelten nur die in diesem Mietvertrag festgehaltenen Bedingungen. Es bestehen keine sonstigen Vereinbarungen bzw. mündliche Nebenabreden.
- 10.4 Auf dem Gelände des Vermieters gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen Anweisungen des Vermieters ist Folge zu leisten.
- 10.5 Zwecks Vermeidung von Gebühren (1% von drei Jahresmieten) ist vereinbart, dass diese Urkunde vom Vermieter nicht unterzeichnet wird. Der Mietvertrag kommt nach Unterfertigung durch den Mieter zustande.
- 10.6 Alle Formulierungen in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen beziehen sich stets auf beide Geschlechter und wurden lediglich zwecks der einfacheren Lesbarkeit in einer Form verfasst.
- 10.7 Sollten Bestimmungen des Mietvertrags oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstoßen, ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen im übrigen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame, die dem wirtschaftlichsten Sinn am ehesten entsprechen, zu ersetzen.