

## ANGEBOT

an die LEXPO Vermietung GmbH Lagerraum & Co KG den nachfolgenden  
**MIETVERTRAG gemäß angeschlossenen Vertragsbedingungen**

### A. Vermieterin: LEXPO Vermietung GmbH Lagerraum & Co KG (FN 438976d)

Josef Höfle Gasse 34/5/1A, 2500 Baden

Tel. 0664-5006380 Fax : 02252-49490-49 E-Mail: office@lexpo.at

**B. Mieter:** ....., geboren am .....

*Straße:* .....

*PLZ / Ort:* .....

*Ausweis-Nr.:*.....ausgestellt von / am .....

**C. Mietobjekt:** Lagerraum (Garage) Nr.: ....., in 2542 Kottlingbrunn, Industriestrasse 8, ausgestattet mit seitlichem Rammschutz, Lichtbalken (36W), Schalter und Steckdose (220V) und Deckensteckdose (für nachträglichen Einbau eines elektrischen Garagentorantriebs)

**D. Mietdauer:** Das Mietverhältnis beginnt am .....wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Jede Seite kann das Mietverhältnis mit 14-Tägiger Frist zu jedem Sonntag aufkündigen. Der Mieter verzichtet für die Dauer von 12 Kalendermonaten ab Mietbeginn auf die Ausübung seines Kündigungsrechts.

**E. Mietzins und Stromkosten :** Euro: 120,-- monatlich (inklusive 20 % USt) plus Stromverbrauch (zuzügl. 20%USt) laut eigenem Sub-Zähler für die gemietete Garage  
Zählerstand bei Übernahme der Garage: .....

**F. Kautiön:** Euro 360,--

Auf das Vermieterin-Bankkonto bei der Sparkasse Baden, IBAN:AT28 2020 5010 0002 5831 ist die Kautiön vor Vertragsabschluss und der Mietzins laufend derart einzubezahlen, daß die Gutschrift am Konto des Vermieters jeweils am Ersten eines Monats im Vorhinein erfolgt.

**G. Nutzungsverbote:** Im Mietobjekt dürfen **ausnahmslos NICHT gelagert** werden:

- leicht entflammbare Materialien und/oder feuergefährliche Stoffe, soweit nicht in explosions sicheren, dicht verschlossenen Behältern in haushaltsüblichen Mengen
- radioaktive oder anders gesundheitsschädliche Materialien, giftige Abfälle, Sondermüll oder Materialien, die irgendwelche Emissionen abgeben
- verderbliche Waren (z.B. Nahrungsmittel) und/oder Lebewesen (tot oder lebendig)
- Waffen, Sprengstoffe, gefährliche Stoffe, Drogen, Suchtgifte, Chemikalien u.s.w.
- jegliche Materialien, deren Besitz oder deren Verwahrung im Mietobjekt gesetzlich oder per Verordnung verboten ist.

**Reparaturarbeiten oder gewerbliche Tätigkeiten dürfen im Mietobjekt NICHT erfolgen.**

**H. Unterschrift:** Zwecks rascherer Abwicklung wird dieses Angebot von die Vermieterin nicht unterzeichnet, sondern kommt der Vertrag mit Einräumung der Nutzung und Annahme der Kautiön durch die Vermieterin zustande.

Unterschrift des Mieters: .....

**Im Einzelnen gelten nach Angebotsannahme für den Mietvertrag folgende Vertragsbestimmungen:**

**1. Mietverhältnis und Übergabe**

- 1.1 Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist auf dieses Mietverhältnis nicht anwendbar. Das Mietverhältnis unterliegt dem ABGB.
- 1.2 Sollte das Mietobjekt zu Mietbeginn Schäden aufweisen oder nicht leer sein, so ist dies der Vermieterin unverzüglich zu melden. Erfolgt eine solche Meldung nicht, wird davon ausgegangen, dass das Mietobjekt in reinem und unbeschädigtem Zustand übernommen wurde. In selbem Zustand ist es bei Beendigung der Nutzung rückzustellen.
- 1.3 Nach Übernahme des Mietobjekts ist der Mieter alleine für den Zustand und den Inhalt des Mietobjekts verantwortlich. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt während seiner Abwesenheit verschlossen zu halten.

**2. Mietobjekt und Gelände (Objektschutz)**

- 2.1 Gemietet wird nur das Innere des Mietobjekts. Nicht vermietet werden Zufahrts- und Ladeflächen, Wegflächen und alle allgemeinen Flächen der Anlage, welche zur Nutzung des Mietobjekts im notwendigen Ausmaß mitbenutzt werden dürfen.
- 2.2 Es ist dem Mieter und dessen Beauftragten untersagt, nichtvermietete Teile zum Abstellen von Waren, Müll, Fahrnissen, Kraftfahrzeugen u.s.w. zu nutzen. Kurzfristiges Parken zu Ladetätigkeiten im Mietobjekt ist gestattet.
- 2.3 Die Vermieterin behält sich vor, das Gelände mit Videokameras zu überwachen und die Ereignisse aufzuzeichnen. Der Mieter stimmt auf die Dauer der Nutzung des Mietobjekts den Videoaufzeichnungen zu. Die Vermieterin übernimmt keine Verpflichtung und Haftung für die Bewachung des Mietobjekts. Die Vermieterin ist berechtigt, die Videoaufzeichnungen auszuwerten und an die zuständige Sicherheitsbehörde im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens zu übermitteln. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Videoaufzeichnungen zu erhalten.
- 2.4 Der Aussenbereich wird mittels LED-Beleuchtung helligkeitsgesteuert beleuchtet. Der Zutritt zur Anlage erfolgt über ein mittels SIM-Karte gesteuertes E-Tor aus Richtung der Industriestrasse. Der Mieter ist berechtigt bis zu zwei Telefonnummern zum Zweck des Zutritts zur Anlage zur Programmierung in der SIM-Steuerung des E-Tores dem Vermieter bekanntzugeben und über diese Telefonnummern den jederzeitigen Zutritt zur Anlage und damit zum Mietobjekt während der Mietdauer zu erhalten.
- 2.5 Der Vermieter ist nicht verpflichtet die Außenanlage schneefrei zu halten. Der Mieter hat entsprechend der Winterungslage für seine eigene Sicherheit und Schadenfreiheit durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen.

**3. Zugang und Nutzungsumfang**

- 3.1 Die Vermieterin haftet nicht, wenn der Zutritt zum Gelände oder zum Mietobjekt, etwa wegen eines technischen Gebrechens vorübergehend nicht möglich ist. Der Mieter ist nicht berechtigt, aus der vorübergehenden Unterbrechung der Versorgung des Mietobjekts oder des Geländes mit Strom, Wasser, etc Ansprüche welcher Art auch immer, insbesondere Schadenersatz- oder Mietzinsminderungsansprüche, gegen die Vermieterin geltend zu machen. Die Vermieterin verpflichtet sich, in diesen Fällen den Zugang zum Mietobjekt und dessen Versorgung so schnell wie möglich wieder herzustellen.
- 3.2 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß am bzw. neben dem Gelände ein Gewerbebetrieb (Kfz-Reparatur-Werkstatt bzw. Spenglerei und Lackiererei) betrieben wird. Mit diesem Betrieb besteht eine Nutzungsvereinbarung hinsichtlich Zufahrts- und Ladeflächen, Wegflächen und allgemeinen Flächen der Anlage während der Betriebszeiten. Die Bestimmungen des Punkt 3.1 sind hinsichtlich allfälliger Zugangsbehinderungen zum Mietobjekt durch diesen Gewerbebetrieb anzuwenden.

**4. Nutzungszweck und Nutzungsweise**

- 4.1. Das Mietobjekt darf nur als Lager benutzt werden. Insbesondere sind die unter Punkt G. des Titelblatts genannten Verbote einzuhalten. Weiters sichert der Mieter bereits jetzt zu, dass alle gelagerten Gegenstände in seinem Eigentum stehen oder der Eigentümer der Gegenstände mit deren Lagerung durch den Mieter im Mietobjekt einverstanden ist. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet das Mietobjekt oder das Gelände zu beaufsichtigen oder zu bewachen oder das Mietobjekt zu beheizen.
- 4.2. Der Mieter ist nicht berechtigt, das Mietobjekt entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte zu überlassen (z.B. Untermiete).
- 4.3. Es ist dem Mieter oder dessen Bevollmächtigten verboten:
  - 4.3.1. das Mietobjekt oder das Gelände in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter, die Vermieterin oder Dritte in ihren berechtigten Nutzungen gestört oder beeinträchtigt werden oder werden könnten.
  - 4.3.2. im Mietobjekt irgendeine Tätigkeit - außer Lagerung - auszuüben die einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedarf.
  - 4.3.3. das Mietobjekt als Büro, als Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden.
  - 4.3.4. ohne schriftliche Genehmigung der Vermieterin an Wand, Decke oder Boden Befestigungen, mit einer Einbohrtiefe von mehr als 30mm und einem Dübeldurchmesser von mehr als 6mm vorzunehmen oder eine andere Veränderung an der Substanz des Mietobjekts vorzunehmen.
  - 4.3.5. Emissionen jedweder Art aus dem Mietobjekt austreten zu lassen und auch außerhalb des Mietobjekts Motoren unnötig laufen zu lassen. . Das Reinigen oder Waschen von Kraftfahrzeugen ist ebenso wie das Ablassen von Öl, Kühlflüssigkeit oder anderen Betriebsstoffen (z.B.: Treibstoff, Bremsflüssigkeit, etc.) strikt und ausnahmslos verboten.
  - 4.3.6. den Verkehr von Fahrzeugen auf oder vor dem Gelände oder andere Nutzer in irgendeiner Form zu behindern
- 4.4. Sollten Schäden am Mietobjekt oder an der (Außen-)Anlage auftreten, ist der Mieter verpflichtet, diese unverzüglich der Vermieterin zu melden; gleichgültig ob der Mieter daran schuld ist oder nicht.
- 4.5 Im Mietobjekt herrscht ausnahmslos Rauchverbot und Verbot der Einnahme von Suchtmitteln.
- 4.6. Die Lagerung oder das Abstellen von Gegenständen außerhalb des gemieteten Mietobjekts ist, vorbehaltlich Punkt 2.2, 2.Satz, strikt untersagt.
- 4.7. Für angefallene Schäden oder Entsorgungskosten, deren Verursacher nicht mehr ermittelt werden kann, haften alle jene Mieter solidarisch, die im Tatzeitraum die Anlage nachweislich betreten haben.
- 4.8. Auf den Zufahrtswegen und allgemeinen Flächen der Anlage gilt die StVO mit einer Höchstgeschwindigkeit von 15 km/h.
- 4.9. Die vom Hersteller des Mietobjekts empfohlenen Nutzungsbestimmungen sind strikt einzuhalten.

Unterschrift des Mieters: .....

## **5. Nutzungsstörungen**

5.1. Die Vermieterin muss das Mietobjekt unter gewissen, in 5.2. beispielsweise angeführten, Umständen betreten. Bereits jetzt gibt ihr der Mieter die Zustimmung dazu und verzichtet bereits jetzt darauf, in diesem Fall eine Klage gegen die Vermieterin (z.B. aus Besitzstörung, Schadenersatz) anzustrengen oder Ansprüche geltend zu machen.

5.2 Die Vermieterin kündigt einen Termin zum Zutritt zum Mietobjekt mindestens 48 h im Voraus an, z.B.: wenn behördliche Inspektionen, Instandhaltungsarbeiten und/oder ein Zu- oder Umbau des Geländes vorgesehen sind. Kommt der Mieter seiner Pflicht, Zutritt zu gewähren, nicht nach, kann die Vermieterin sich diesen verschaffen und das Mietobjekt betreten.

5.3. In manchen Fällen ist es nicht möglich, das Betreten des Mietobjekts vorher anzukündigen. Dies ist z.B. der Fall wenn:

5.3.1. Polizei, Feuerwehr oder eine andere Behörde die Vermieterin auffordert, das Mietobjekt unverzüglich zu öffnen, oder

5.3.2. Ernste Schäden am Gebäude oder der Anlage drohen und der Zutritt zum Mietobjekt unverzüglich nötig ist, oder

5.3.3. die Vermieterin den begründeten Verdacht hat, dass entgegen dieser Vereinbarung (z.B. entgegen Punkt G. des Titelblatts) das Mietobjekt genutzt wird oder Gefahr in Verzug ist und ein Zuwarten auf den Mieter nicht zumutbar ist.

5.4 Wenn die Vermieterin oder deren Vertreter aus einem der genannten Gründe das Mietobjekt ohne Anwesenheit des Mieters betritt, verpflichtet er sich, es danach wieder auf eigene Kosten und mit gleichwertigen Mitteln jedenfalls zu verschließen und dem Mieter wieder eine Zugangsmöglichkeit (z.B. Schlüssel) zu verschaffen, es sei denn es besteht ein Mietzinsrückstand..

## **6. Kautio, Mietzinszahlung und Wertanpassung**

6.1. Die erste Monatsmiete ist vor Mietbeginn fällig. Zur Vereinfachung der Verrechnung wird mit der ersten Zahlung die Summe einbezahlt, welche der Miete bis zum Ende des Monats entspricht, welches auf den Mietbeginn folgt (z.B. wenn der Mietbeginn am 10. März ist, wird mit der ersten Zahlung die Miete bis Ende April geleistet). Danach wird monatlich im Voraus bezahlt.

6.2. Die Aufrechnung mit Gegenforderungen des Mieters gegen Forderungen die Vermieterin ist ausgeschlossen, es sei denn, falls der Mieter Konsument ist, dass die Vermieterin zahlungsunfähig geworden ist oder die Gegenforderung gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt ist.

6.3. Die Kautio dient zur Sicherstellung der Mietzinszahlung und aller Ansprüche der Vermieterin unter diesem Vertrag, insbesondere nach Punkten 9.4 und 9.5.

6.4. Der Mietzins ist auf Basis des für den Monat des Vertragsabschluss verlautbarten VPI 2006 wertbeständig zu halten mit einer Freigrenze von 3%. Ab dem ersten Überschreiten ist der Mietzins um die gesamte Wertveränderung anzupassen.

## **7. Verzug, Pfandrecht**

7.1. Wenn die Miete nicht wie vereinbart geleistet wird, ist der Mieter in Zahlungsverzug. Dies hat zumindest die Folgen:

7.1.1. einerseits wird für offene Forderungen ein Zinssatz von 5% über dem Diskontsatz der Österreichischen Nationalbank geschuldet. Weiters wird für jede Mahnung eine Pauschale von EUR 12,50 an Kostenbeitrag verrechnet und kann die Forderung nach Wahl die Vermieterin an ein Inkassobüro und/oder an einen Anwalt zur Einbringung weitergegeben werden. Sollte ein Bankeinzug nicht ausgeführt werden, kommen zu oben genannten Beträgen noch die Kosten hinzu, die die Bank der Vermieterin verrechnet.

7.1.2. andererseits hat die Vermieterin das Recht, wenn eine Forderung mehr als 5 Tage fällig und unbeglichen ist, dem Mieter den Zutritt zum Gelände und zum Mietobjekt (z.B.: Anbringung eines zweiten Schlosses oder Wechsel des bestehenden Schlosses) zu verweigern. Bei Bezahlung der offenen Forderung sowie aller infolge des Verzug verursachten Spesen, Zinsen und sonstigen Kosten, kann der Zutritt wieder gewährt werden. Auch während des Zeitraums der Zutrittsverweigerung schuldet der Mieter unverändert die Miete für das Mietobjekt.

7.2. Der Mieter gibt der Vermieterin die im Mietobjekt gelagerten Gegenstände als Pfand für die Mietzinsforderung sowie sonstige Forderungen aus diesem Vertrag, Schadenersatzforderungen der Vermieterin sowie die Kosten für die gerichtliche Geltendmachung der genannten Forderungen. Die Aufrechnung mit Forderungen des Mieters wird ausdrücklich ausgeschlossen. Von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt bleibt das der Vermieterin zustehende gesetzliche Pfandrecht (§ 1101) und Zurückbehaltungsrecht (§ 471) gemäß ABGB bestehen.

## **8. Versicherung**

8.1 Die eingelagerten Gegenstände werden von der Vermieterin nicht versichert. Die Lagerung im Mietobjekt erfolgt auf alleiniges Risiko des Mieters. Dem Mieter wird empfohlen eine ausreichende Versicherung der eingelagerten Gegenstände zu unterhalten. Es wird dem Mieter dringend empfohlen, für den Versicherungsfall Beweise über die gelagerten Gegenstände (z.B. Fotos, Rechnungen) für seine Versicherung bereitzuhalten.

8.2. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet eine Feuerversicherung zu unterhalten, die auch den Inhalt des vom Mieter genutzten Mietobjektes (mit-)versichert. Leistungen aus einer allfälligen freiwilligen Versicherung kann die Vermieterin nur unter Aufwandsersatz (anteilige Prämie, Verwaltung, etc.) weitergeben.

## **9. Mietdauer, ordentliche Kündigung und Rückstellung**

9.1. Der Mieter verzichtet auf eine Kündigung für die unter Punkt D. des Titelblatts angeführte Zeit. Danach können sowohl Mieter als auch Vermieterin das Mietverhältnis jederzeit ohne Angabe von Gründen mit 14-Tägiger Frist zu einem Sonntag kündigen. Sollte die Kündigungserklärung des Mieters verspätet bei der Vermieterin eintreffen, so wird sie automatisch für denjenigen Sonntag gültig, für welchen sie unter Fristeinhaltung noch rechtzeitig eingetroffen ist.

9.2. Der Mieter muss die Kündigung gegenüber der Vermieterin schriftlich erklären. Er kann sich prinzipiell der Medien E-Mail, Brief, Fax oder Einschreiben bedienen. Da insbesondere bei den ersten beiden Medien die tatsächliche Zustellung beim Empfänger nicht gesichert ist, wird dem Mieter dringend empfohlen, zu überprüfen, ob seine Kündigung auch tatsächlich eingelangt ist.

9.3. Zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts muss dieses komplett leer von allen Gegenständen, besenrein und frei von Verunreinigungen sein, mindestens in gleichem Zustand (z.B.: Bohrlöcher verschlossen und in Wandfarbe gespachtelt und

Unterschrift des Mieters: .....

gestrichen) in dem es übernommen wurde. Im Verzugsfall werden die Kosten der Ersatzvornahme von der Kautio in Abzug gebracht und sind allfällige weitergehende Kosten vom Mieter zu ersetzen.

9.4. Die Kautio wird von der Vermieterin binnen 14 Tagen nach Rückgabe des Mietobjekts mit tatsächlichen (Sparbuch-) Bankzinsen für täglich fällige Einlagen (abzüglich KEST und Kontospesen) abgerechnet und um folgende Positionen reduziert:

9.4.1. die Kosten der Reinigung des Mietobjekts, wenn der Mieter seiner Pflicht gemäß Punkt 9.3 nicht nachkommt, und

9.4.2 die Kosten der Behebung von Schäden, die durch den Mieter oder durch Personen, für die er einzustehen hat, am Mietobjekt oder an anderen auf dem Gelände befindlichen Einrichtungen/Anlagen verursacht wurden, und

9.4.3. Mietrückstände, Pönalen, Kosten, Verzugszinsen, Verwertungs- oder Vernichtungskosten vom Mieter zurückgelassener Gegenstände,

an das vom Mieter zuletzt bekanntgegebene Konto überwiesen.

9.5 Für den Fall, dass der Mieter das Mietobjekt bei Vertragsbeendigung nicht im unter Punkt 9.3 bedungenen Zustand übergibt, ist die Vermieterin berechtigt, ein Benützungsentgelt in Höhe des unter Punkt E. des Titelblatts genannten Betrags pro angefangenen 14 Tagen zu berechnen, bis sich das Mietobjekt wieder im bedungenen Zustand und in der freien Verfügung der Vermieterin befindet. Diese Pönale, welche nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt, wird hiermit vereinbart. Weitere Rechtsbehelfe und die Geltendmachung übersteigender Schäden bleiben vorbehalten.

#### **10. Außerordentliche Kündigung**

Wenn sich der Mieter nicht an die Bestimmungen dieses Vertrags hält, insbesondere an die Bestimmungen der Punkte 4 und 6, ist die Vermieterin berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist sofort aufzukündigen.

#### **11. Weitere Vereinbarungen**

11.1. Beide Parteien übermitteln sämtliche Nachrichten im Zusammenhang mit diesem Vertrag an die jeweils andere Partei an die auf dem Titelblatt bekanntgegebenen Kontaktdaten. Wenn sich diese ändern, muss die Änderung der anderen Partei unverzüglich bekanntgegeben werden, da ansonsten Nachrichten an die zuletzt bekanntgegebene Adresse als zugestellt gelten, auch wenn die Adresse nicht mehr aktuell ist.

11.2. Allen Anweisungen der Vermieterin oder ihrer Vertreter ist auf erste Aufforderung Folge zu leisten.

11.3. In allfälliger Abänderung vorangehender Gespräche und Zusagen in Werbeunterlagen, Homepages u.s.w. enthält dieser Vertrag alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen.

11.4. Die Haftung der Vermieterin ist einvernehmlich auf die in diesem Vertrag schriftlich zugesicherten Tatsachen beschränkt.

11.5. Sonstige Vereinbarungen oder mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen und wären als solche ausnahmslos rechtsunwirksam. Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform (auch rückbestätigte E-Mail gilt als Schriftform). Dies gilt auch für eine eventuelle zukünftige Vereinbarung von der Schriftform abzuweichen.

**Durch Zahlung der Kautio bestätigt der Mieter, dieses Vertragsangebot gelesen und unwiderruflich gestellt zu haben.**

**Mit Annahme der Kautio und Übergabe des Mietobjekts durch die Vermieterin ist der Vertrag zustande gekommen.**

....., am .....

.....  
**Der Mieter**

Unterschrift des Mieters: .....