****

**GARAGENMIETVERTRAG**

**Zwischen dem Vermieter:**

Massivgaragen Breitenau

Pichler Reifen GmbH

Betriebsgebiet Objekt 2

2624 Breitenau am Steinfeld

info@massivgaragen.at

www.massivgaragen.at

UID-Nummer: ATU 19602400

**und dem Mieter:**

Name: …………………………………………..………………………………..

Adresse: …………………………………………………………………………….

E-Mail: …………………………………………………………………………….

Telefon: ………………………………………………………………..…………..

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

**1) Mietsache**

**° Garage - Nr : ……..… Monatliche Kosten : …………… inkl. 20% Mwst.**

**° Lagerbox - Nr : ……… Monatliche Kosten : …………… inkl. 20% Mwst.**

**2) Kaution**

2.1 Der Mieter bezahlt eine Kaution von 3 Monatsmieten, diese ist mit der ersten Miete fällig. Diese wird nach Kündigung, ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes und Erhalt der Schlüssel und/oder Funksender wieder an den Mieter unverzinst zurückerstattet.

2.2 Die Kaution bitte separat überweisen, (Verwendungszweck: Kaution Nr. …).

**3) Mietdauer**

Vereinbarte Mietdauer : …………………..……

Das Mietverhältnis beginnt am …………….……

Mindestmietdauer : 3 Monate

Kündigungsfrist : 3 Monate

3.1 Nach der vereinbarten Mietdauer sind beide Parteien, sowohl Mieter als auch Vermieter berechtigt zum Monatsende mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis zu beenden.

3.2 Die Kündigung hat schriftlich per Einschreiben durch die Post zu erfolgen.

3.3 Das Kündigungsschreiben muss der anderen Vertragspartei spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist vorliegen.Die Kündigung hat an die letzte, dem Vertragspartner bekannt gegebene Adresse im Inland zu erfolgen.

3.4 Der Vermieter kann ohne Einhalten einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter ungeachtet einer in diesem Vertrag mit dem Vermieter vereinbarten Regelung ein vertragswidriges Verhalten setzt oder die Rechte des Vermieters oder Dritter in erheblichen Maßen verletzt. Bei Zahlungsrückstand (im Voraus zum 5. Des Monats) hat der Vermieter ebenfalls das Recht auf fristlose Kündigung mit sofortiger Wirkung. Der Zahlungsrückstand ist jedenfalls dann gegeben, wenn der Mieter mit mehr als einer Mietzinszahlung in Verzug geraten ist. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der vereinbarten Kündigungsfrist unberührt.

3.5 Wurde eine Kündigung des Mietverhältnisses mit sofortiger Wirkung aus wichtigen Gründen herbeigeführt, so ist der Vermieter dazu befugt nach erfolgloser schriftlicher Aufforderung des Mieters unter Setzung einer Nachfrist von 5 Werktagen zur Abholung, die eingestellten Gegenstände aus der Mietsache zu entfernen. Bei Kündigung seitens des Mieters ohne Einhaltung der Kündigungsfrist haftet dieser für den Mietzinsausfall bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit.

**4) Zahlung der Miete und Nebenkosten**

4.1 Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 5. Werktag eines Monats,

an den Vermieter auf folgendes Konto zu bezahlen :

Pichler Reifen GmbH.

Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland

IBAN : AT59 3293 7000 0363 8335 BIC : RLNWATWWWRN

4.2 Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Der Mieter richtet einen Dauerauftrag ein oder erteilt eine Einzugsermächtigung.

4.3 Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten von EURO 7,50 je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben. Die nicht rechtzeitige Bezahlung stellt einen fristlosen Kündigungsgrund dar. Für den Fall des Verzuges werden Verzugszinsen von 5 Prozent p.a. vereinbart.

4.4 Vergebührung des Mietvertrages :

4.4.1 Der Vermieter ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel abzuführen.

4.4.2 Die Kosten der Vergebührung werden vom Vermieter an den Mieter weiterverrechnet.

4.4.3 Die Vertragsparteien vereinbaren die Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbartem Verbraucherpreisindex 2020. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen von unter 3 Prozent bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder nach unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.

**5)** **Stromverbrauch**

**Stromzählerstand bei Garagenübernahme: …….…..kW/h**

**Stromzählerstand bei Garagenübergabe: …….…..kW/h**

5.1 Garagen mit Stromzähler. Der Verbrauch kann seitens des Vermieters vierteljährlich zur Verrechnung abgelesen und verrechnet werden. Spätestens jedoch bei Kündigung und damit verbundener Übernahme durch den Vermieter wird der Gesamtverbrauch abgelesen und verrechnet.

5.2 Es wird der Tarif des Stromlieferanten mit einem Aufschlag von 5 % verrechnet.

**6) Untervermietung**

6.1 Jede entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe ist verboten.

**7) Ausbesserungen und bauliche Änderungen**

7.1 Bauliche Änderungen (Umbau von Mauern, Veränderungen baulicher Natur, Änderung an den elektrischen Anlagen, welcher Art auch immer) seitens des Mieters bedürfen stets der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Anfallende Kosten sind in diesem Fall vom Mieter zu übernehmen.

7.2 Der Mieter hat bei Beendigung der Mietzeit die Garage im ursprünglichen Zustand zurückzugeben. Die entsprechenden Reparaturkosten bzw. Rückbaukosten hierfür fallen zu Lasten des Mieters.

7.3 Die Installation einer Alarmanlage ist gestattet, sofern die Informationspflicht an den Vermieter eingehalten wurde.

7.4 Der Vermieter alleine oder von ihm beauftragte Personen können die Mietsache zum Zwecke der Besichtigung betreten, (Kontrolle Lagerung von feuergefährlichen Gegenständen, Kontrolle baulicher, elektrischer oder sonstiger Änderungen etc.). Beauftragte Personen (Serviceleute, Elektriker etc.) können nur in Begleitung des Vermieters die vermieteten Räume betreten.

**8) Sonstiges**

8.1 Der Mieter erhält 1 Stück Funksender für das Garagentor und Anfahrtstor durch Übergabe bei Beginn des Mietverhältnisses. Für die Lagerboxen erhält der Mieter 1 Schlüssel für die Lagerbox und einen Funksender für das Einfahrtstor. Bei Verlust des Schlüssels oder Handsender sind die Anschaffungskosten vom Mieter zu tragen.

8.2 Die Anlage wird 24/7 im Freiflächenbereich videoüberwacht und ist durchgehend beleuchtet, der Garagenpark ist für die Mieter 24/7 zugänglich.

8.3 Der Mieter teilt Adressänderungen unverzüglich mit.

8.4 Muss bei Adressänderung des Mieters der Vermieter ihm Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die neue Anschrift selbst ermitteln (z.B. über das Einwohnermeldeamt, sonstige Quellen), weil der Mieter seiner unverzüglichen Mitteilungspflicht der Adressänderung nicht nachgekommen ist, ist der Vermieter berechtigt, eine einmalige Verwaltungsgebühr von € 50,00 zu berechnen.

8.5 Ausdrücklich wird festgehalten, dass es sich beim gegenständlichen Mietobjekt „Garage“ und „Lagerbox“ um einen sogenannten neutralen Raum handelt, sodass die Bestimmungen des MRG auf dieses Bestandverhältnis nicht zur Anwendung gelangen. Eine Verwendung der Mietsache zu beruflichen Zwecken ist somit ausgeschlossen.

8.6 Die Garagen und Lagerboxen sind nicht isoliert. Für Frost- oder Hitzeschäden, sowie herabtropfendes Kondenswasser wird keine Haftung übernommen.

8.7 Der Mieter befolgt die Hausordnung. Siehe Punkt 9.

**9) Zustand und Benutzung der Mietsache - Hausordnung**

9.1 Der Mieter übernimmt die Verpflichtung, die Mietsache ordnungsgemäß zu pflegen und sie dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses im ursprünglich besichtigten Zustand unter Berücksichtigung der ordentlichen Abnutzung zurückzugeben.

9.2 Die Mietsache darf zur Einstellung von Kfz und diversen Objekten und als Lagerraum bzw. zum vertraglich vereinbarten Verwendungszweck genutzt werden. Für Änderungen ist eine schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich.

9.3 Kleine Reparaturen an eigenen Fahrzeugen in der Garage sind gestattet, sofern keine Belästigung anderer Mieter stattfindet. Dauernde Reparatur und Servicearbeiten in Garage und am Gelände sind ausdrücklich untersagt. Halb „professionelle“ Werkstätten sowie Lackierarbeiten sind nicht gestattet.

9.4 Das Abstellen von Fahrzeugen mit oder ohne Kennzeichen am Gelände ist untersagt. Abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten des Mieters abgeschleppt. Zu und Abfahrten, Zustellung und Abholung von Objekten ist natürlich gestattet. Eine Zuwiderhandlung der angeführten Punkte stellt eine sofortige Kündigung aus wichtigen Gründen durch den Vermieter dar.

9.5 Das Waschen von Kfz ist vor oder in der Garage verboten. Es ist untersagt Kraftstoffe oder feuergefährliche Gegenstände, welcher Art auch immer in der Garage zu lagern. Das Einstellen von mit Flüssiggas betriebenen Fahrzeugen ist untersagt.

9.6 Es sind keine Hebebühnen erlaubt, weder Scherenbühnen noch 2-Säulen-Hebebühnen.

9.7 Der Mieter haftet für Schäden, die seine Angehörigen, Beschäftigten, Besucher usw. Schuldhaft verursacht haben. Er übernimmt die Verpflichtung, unverzüglich den Schaden dem Vermieter zu melden und auf seine Kosten zu beheben.

9.8 Für den Inhalt des angemieteten Garagenplatzes oder Lagerraumes besteht aus unserem Mietvertrag keine Haftung jeglicher Art. Der Mieter hat für die Inhaltsversicherung selbst zu sorgen.

9.9 Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

9.10 Der Mieter hat keinen Anspruch auf die Beseitigung von Schnee und Eis auf der Einfahrt des Einstellplatzes. Es besteht seitens des Vermieters keine Streupflicht, dies wird vom Mieter ausdrücklich unter Verzicht auf allfällige Schadenersatzforderungen gegenüber dem Vermieter zur Kenntnis genommen.

9.11 Aus einer kurzfristigen Störung der Wasserzufuhr und Energiezufuhr sowie aus sonstigen Gebrechen an Versorgungseinrichtungen kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern den Vermieter daran kein grobes Verschulden trifft.

9.12 Der Mieter haftet den Vermieter gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die diesem oder anderen Bestandnehmern der gegenständlichen Liegenschaft durch ihn oder und sonstige in seinem Einflussbereich stehenden Dritten entstehen. Behauptet der Mieter eine Verursachung durch sonstige Dritte, trifft ihn die Beweislast.

9.13 In unmittelbarer Umgebung der Mietsache sowie in der Mietsache ist dem Mieter auch das Rauchen und Hantieren mit Feuer und offenem Licht untersagt sowie auch das Abstellen von undichten Behältnissen.

9.14 Die Lagerung von Müll jeglicher Art (Restmüll, Sperrmüll, Sondermüll etc.) sowie von Altreifen und Karkassen ist untersagt.

9.15 Die Lagerboxen, Garage und der Einfahrtsbereich sind sauber zu halten. Die Müllablagerung und Entsorgung von Flüssigkeiten jeglicher Art ist am gesamten Betriebsareal strengstens verboten.

9.16 Im Garagenbereich sowie im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist vorsichtig zu fahren und Rücksicht auf Passanten und andere Verkehrsteilnehmer sowie Anlagenbenutzer zu nehmen.

**10) Änderungen, Gültigkeit**

10.1 Für das Mietverhältnis gelten nur die in diesem Vertrag schriftlich festgelegten Vereinbarungen.

10.2 Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

10.3 Sollte eine der Vertragsbestimmungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, berührt das nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. In solchen Fällen ist der Vertrag sinngemäß anzuwenden. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

10.4 Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Neunkirchen vereinbart.

Breitenau, am ………………….

……………………………… ………………………………

Unterschrift des Vermieters Unterschrift des Mieters