

# GARAGENMIETVERTRAG

## Zwischen dem Vermieter:

ING. WALTER STRITZL  
MFGK Vermietung Garagen & Container  
Fourniergasse 26-28  
1130 Wien  
mfgk@gmx.at  
UID-Nummer: ATU13770007

## und dem Mieter:

Name: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_  
E- Mail: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

1. Es wird auf dem Grundstück/Anwesen:

### **Teesdorf 1 Teesdorf 2 (Container) Teesdorf 3, Teesdorf 4 (GELB) Baden. Theresienfeld**

EZ 3714 GB 04017 Teesdorf, BG Baden  
die

durch Vermietung zur Verfügung gestellt.

1., Mit dem Mieter wurde vereinbart, dass der Garagenplatz zum Abstellen von Personenkraftwagen sowie auch als Lagerraum für diverse Objekte genutzt werden darf. Der Mieter erhält 1 Stk. Torschlüssel für das Garagentor durch Übergabe bei Beginn des Mietverhältnisses.

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

## § 2 Mietzeit

1. Vertrag mit nicht festgesetzter zeitlicher Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ Mindestmietdauer: 3 Monate

und läuft auf unbestimmte Zeit.

Der Mietvertrag kann erst nach Ablauf der Mindestmietdauer von 3 Monaten von dem Mieter mit einer Frist von 2 Monaten und einem Monat Kündigungszeit zum Monatsende gekündigt werden (6 Monate Mindest-Mietdauer inkl. Kündigungszeit). Vom Vermieter auch mit einer Kündigungsfrist (nach der Mindestmietdauer von 3 Monaten) von 1 Monat und Kündigungszeit v. 2 Monaten (auch 6 Monate)

2. Die Kündigung hat schriftlich per Einschreiben durch Post zu erfolgen.

3. Das Kündigungsschreiben muss der anderen Vertragspartei spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist vorliegen.

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 erheblichem Maße 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.

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.

### § 3 Mietzins

- Der Mietzins beträgt monatlich netto:

Gesamt monatlich inkl. 20% MwSt.: \_\_\_\_\_ €

### § 4 Zahlung der Miete und Nebenkosten

1. Die Miete ist **monatlich im Voraus**, spätestens am 5. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen, und zwar auf das Konto:

Kontoinhaber: Walter Stritzl  
IBAN: AT87 1700 0004 0700 2970  
BIC: BFKKAT2K  
Bankinstitut: BKS BANK

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.

2. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe 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 4 Prozent p.a. vereinbart.

3. Vergebührung des Mietvertrages

Die Vermieterin/der Vermieter ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel abzuführen.

Die Kosten der Vergebührung werden von der Vermieterin/dem Vermieter an den Mieter weiterverrechnet.

4. Die Vertragsparteien vereinbaren die Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbartem Verbraucherpreis - Index 2015 (VPI 2015); 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 Aufrechnung und Zurückbehaltung

1. Der Mieter darf bezüglich des Mietzinses nur dann eine Gegenforderung geltend machen oder ein Minderungs- oder Zurückhaltungsrecht ausüben, wenn er dies rechtzeitig angekündigt hat (mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses); hiervon ausgenommen sind die Rechte des Mieters gemäß § 1096 Abs 1 letzter Satz ABGB. Das trifft auch für unbestrittene oder rechtskräftig gewordene Forderungen zu. Beschwerden, Wünsche, Vorschläge müssen per Mail oder schriftlich per Einschreiben übermittelt werden. Damit können wir reagieren. Irgendwelche Forderungen ohne entsprechende vorausgegangene Info ( mit Möglichkeit der Beweissicherung für uns) werden nicht akzeptiert.

2. Für Elektro-Fahrzeuge ist auf Kosten des Mieters ein eigener Stromzählerkasten einzubauen um den Stromverbrauch separat zu verrechnen. Die Verwendung von elektrischen Heizlüftern und Aircondition bzw. der kontinuierliche Anschluss bzw. Verwendung v. Elektrogeräten wie z.B. Kühlschränke ist untersagt. Beim Wunsch nach Einbau bzw. dauernder Verwendung von Elektrogeräten muss ein Einvernehmen mit dem Vermieter gefunden werden (Extra Stromzähler auf Kosten des Mieters und Verrechnung der Stromkosten an den Mieter)

### § 6 Zustand und Benutzung der Mietsache

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.

2. Die Mietsache darf zur Einstellung von Kfz's und div. Objekten und als Lagerraum bzw. zum vertraglich vereinbarten Verwendungszweck genutzt werden. Für Änderungen ist eine schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. Die Mietsache darf ausschließlich zur Einstellung von KFZ und div. Objekten und als Lagerraum genutzt werden. 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. Das Abstellen von Fahrzeugen mit oder ohne Kennzeichen am Gelände ist untersagt. Zu und Abfahrten, Zustellung und Abholung von Objekten ist natürlich gestattet. Eine Zuwiderhandlung der angeführten Punkte stellt gemäß §1 Punkt 5 eine sofortige Kündigung aus wichtigen Gründen durch den Vermieter dar.

3. Das Waschen von Kfz´s 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.

4. Der Mieter haftet für Schäden, die seine Angehörigen, Beschäftigten, Besucher usw. schuldhaft verursacht haben. Er übernimmt die Verpflichtung, unverzüglich den Schaden auf seine Kosten zu beheben.

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

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

7. Der Mieter **übernimmt Kleinreparaturen bis 30,00 €** selbst.

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

10. Der Mieter haftet dem 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.

11. 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.

## **§ 7 Untervermietung**

1. Eine Untervermietung der Garage ist nur mit schriftlicher Erklärung des Vermieters erlaubt. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter bei einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters.

2. Die Einstellung des Fahrzeuges erfolgt auf Gefahr des Mieters. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für Brand, Entwendung oder Beschädigungen jeglicher Art des Fahrzeuges durch Dritte. Den Vermieter treffen auch keine Pflichten eines Verwahrers.

## **§ 8 Ausbesserungen und bauliche Änderungen**

1. Bauliche Änderungen (Umbau v. 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. Bei Elektrofahrzeugen muss ein eigener Zähler auf Kosten des Mieters installiert werden.

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..

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

4. Ausdrücklich ausbedungen werden sämtliche Ansprüche des Mieters gemäß §§ 1097, 1036, 1037 ABGB.

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

**§ 9 Sonstiges Kaution (bitte separat überweisen Titel.: Kaution Nr. ....)**

1. Der Mieter bezahlt eine Kaution von 2 Monatsmieten – (Fällig mit der ersten Miete.) Diese wird nach Kündigung und Erhalt der Schlüssel wieder an den Mieter unverzinst zurückerstattet.
2. Der Mieter teilt Adressänderungen unverzüglich mit.
3. Muss bei Adressänderung des Mieters der Vermieter im 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 EURO 50,00 zu berechnen.
4. Der Mieter befolgt die Hausordnung.

**§ 10 Änderungen, Gültigkeit**

1. Für das Mietverhältnis gelten nur die in diesem Vertrag schriftlich festgelegten Vereinbarungen.
2. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.
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.  
Dieser Mietvertrag entspricht den rechtlichen Grundlagen des österr. ABGB
4. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Wien Josefstadt vereinbart.

.....  
Unterschrift des Vermieters

.....  
Unterschrift des Mieters