

# Allgemeine Geschäftsbedingungen von bena

## 1. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für folgende bena Gesellschaften:

beno business services gmbH, Fischhof 3/6, 1010 Wien, beno business center GmbH, Simmeringer Hauptstrasse 24, 1110 Wien  
beno office center doebling gmbh, Mooslackengasse 17, 1190 Wien

im nachfolgenden kurz beno genannt.

Diese AGB gelten für sämtliche Dienstleistungen und Infrastruktur, die beno gegenüber ihren Vertragspartnern erbringt, selbst wenn nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wurde.

Änderungen der AGB können von beno jederzeit vorgenommen werden und sind auch für bestehende Vertragsverhältnisse wirksam. Die aktuelle Fassung ist auf der Website von beno abrufbar (bzw. wird dem Kunden auf Wunsch zugesandt).

### 1.1. Vertragsbestandteile

Sämtlichen Vertragsverhältnissen der beno liegen der jeweils gültige Mietvertrag, die besonderen allgemeinen Geschäftsbedingungen für IT und Dienstleistung, die jeweilige Bestellung samt den jeweils besonderen AGB für das jeweilige Vertragsverhältnis (shared offices, virtual office und Projektverträgen), und das vom Kunden angenommene Vertragsangebot, sowie die jeweils geltenden Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes 2003 (TKG) zugrunde. Im Falle sich widersprechenden Regelungen gelten die genannten Vertragsbestandteile in der angeführten Reihenfolge mit absteigender Priorität.

### 1.2. Fristlose Auflösung

Den Vertragsparteien bleibt es jedenfalls vorbehalten, das vorliegende Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund fristlos aufzulösen.

Einen wichtigen Grund zur fristlosen Vertragsauflösung stellt es insbesondere dar, wenn

- das vereinbarte Nutzungsentgelt samt allfälliger Wert-erhöhungen trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen ganz oder teilweise an beno nicht bezahlt ist;
- die dem Kunden zur Verfügung gestellten Leistungen trotz Abmahnung vertragswidrig verwendet werden oder ganz oder teilweise entgegen den Bestimmungen des Vertrages Dritten überlassen werden;
- wenn der Kunde die von beno abgefragten Unternehmensdaten nicht bekannt gibt;
- wenn der bekanntgegebene Geschäftsbetrieb vom Kunden trotz vorherigen schriftlichen Hinweises durch beno binnen angemessener, 1 Monat nicht übersteigender Frist nicht ausgeübt wird;
- über das Vermögen des Kunden ein Konkursverfahren rechtskräftig eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wird;
- der Kunde trotz Setzung einer Frist von 14 Tagen die vereinbarte Kautionsleistung nicht leistet.

### 1.3. Wertsicherung

Alle Entgelte (ausgenommen Akontierungen BK, Heizung sowie Strom bei Projektverträgen) werden durch den von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Index der aktuellen Verbraucherpreise (VPI 2000) wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsklausel ist die für Januar des Kalenderjahrs in das der Mietbeginn fällt verlautbarte Indexzahl. Die Anpassung erfolgt für alle Kunden einmal jährlich auf Basis der Indexzahl für Januar des jeweiligen Folgejahres. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Schwankungen unter die Ausgangsbasis bzw. unter die letzte Veränderung bleiben unberücksichtigt. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index nachfolgt oder am meisten entspricht. beno ist berechtigt, die gemäß den Vorbestimmungen angelaufenen Erhöhungen zuzüglich Mehrwertsteuer rückwirkend bis zur Dauer von drei Jahren zu begehren.

### 1.4. Aufrechnungsverbot

Jede Aufrechnung von Gegenforderungen des Kunden gegen das Entgelt sowie gegen andere Zahlungsverpflichtungen des Kunden gegenüber beno ist unzulässig und wird von den Vertragsparteien, sofern solche Forderungen von beno nicht ausdrücklich vorher schriftlich anerkannt oder vorher rechtskräftig festgestellt wurden, ausgeschlossen.

### 1.5. Haftungsumfang und Risikoverteilung

beno haftet im Falle der Verletzung ihrer vertraglichen Verpflichtungen bei Vorliegen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit seiner Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen.

Im Falle einer Haftung der beno gelten jedoch jedenfalls 2 Brutto-Monatsentgelte als höchstzulässiger Haftungsbetrag als vereinbart.

### 1.6. Nebenvereinbarungen

Dieser Vertrag gibt die zwischen den Vertragsparteien getroffene Vereinbarung vollständig wieder. Es bestehen sohin weder schriftliche noch mündliche Nebenvereinbarungen. Änderungen oder Zusätze zu dieser Vereinbarung sind lediglich dann rechtswirksam, wenn sie in einer einheitlichen, von den Vertragsteilen gefertigten Urkunde schriftlich festgehalten wurden. Dieses Formerfordernis gilt auch für ein allfälliges Abgehen vom vereinbarten Schriftformerfordernis.

### 1.7. Zustelladresse

Der Kunde verpflichtet sich bei Vertragsabschluss beno eine rechtsgültige Zustelladresse bekanntzugeben und beno unverzüglich jede Änderung dieser Zustelladresse nachweislich bekanntzugeben. Jedenfalls gilt eine Zustellung durch beno an die gültige Meldeadresse einer natürlichen Person oder des jeweilig vertretungsberechtigten Organs einer juristischen Person als rechtsgültig und vereinbart.

### 1.8. Unternehmensdaten

Der Kunde ist verpflichtet, bei Vertragsabschluss beno sämtliche Unternehmensdaten, wie z.B. UID-Nummer, bekanntzugeben und entsprechende Nachweise, wie z.B. Firmenbuchauszug, vorzulegen.

### 1.9. Rechtsnachfolge des Vermieters

Der Mieter stimmt bereits jetzt zu, dass Rechtsnachfolger auf beno-Seite, unabhängig von der grundbücherlichen Einverleibung ihrer Rechte, mit der bloßen Anzeige der Rechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten eintreten.

### 1.10. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere in diesem Vertrag enthaltene Bestimmungen rechtsunwirksam sein, ihre Wirksamkeit durch spätere Umstände verlieren oder eine Vertragslücke bestehen, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall schon jetzt, den Vertrag durch eine dem wirtschaftlichen und rechtlichen Gehalt der unvollständigen Vertragsbestimmung entsprechende wirksame Vertragsbestimmung zu ergänzen.

### 1.11. Irrtum und Geschäftsgrundlage

Die Parteien verzichten darauf, den Vertrag wegen Irrtums oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzufechten. Auch die Geschäftsgrundlage ist für den Inhalt des Vertrages ohne Einfluss.

### 1.12. Anwendbares Recht

Auf diesen Vertrag ist österreichisches Recht unter Ausschluss der Normen über das internationale Privatrecht anzuwenden. Dies gilt auch für die Fragen des Zustandekommens dieses Vertrages sowie für die rechtlichen Folgen seiner Nachwirkung.

### 1.13. Schriftform und Nebenabreden

Die Parteien halten fest, dass mündliche Nebenabreden zu dem Vertrag nicht bestehen und Modifikationen des Vertrages nur in schriftlicher Form erfolgen können. Dies gilt selbst für eine Vereinbarung, gemäß welcher von der Schriftform abgegangen wird. Erklärungen des Mieters können dem Vermieter gegenüber nur schriftlich abgegeben werden.

Der Mieter verzichtet darauf, irgendwelche Erklärungen gegenüber dem Vermieter in unüblicher Form, beispielsweise durch Hinweise auf Zahlscheinen, abzugeben. Solche Erklärungen bleiben ohne rechtliche Wirkung.

### 1.14. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet. Jede der Vertragsparteien erhält jeweils eine Ausfertigung, wobei die dritte Ausfertigung für die Gebührenanzeige beim Finanzamt bestimmt ist. Die Anzeige zur Gebührenbemessung beim Finanzamt wird seitens beno erfolgen, wobei der Kunde bei Vertragsabschluss hierfür eine Akontierung der anfallenden Gebührenschuld leisten wird. Nach Vorliegen der rechtskräftigen Gebührenvorschriftung des Finanzamtes wird das Akonto mit dem Kunden abgerechnet.

### 1.15. Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Wien als Gerichtsstand vereinbart.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen von bena

## 2. Besondere allgemeine Geschäftsbedingungen für die Erbringung von Bürodienstleistungen sowie Informations- und Kommunikationsleistungen

### 2.1. Bürodienstleistungen

1) Bena hat während der üblichen Öffnungszeiten von Montag bis Freitag die Dienstleistung zu erbringen, die im Angebot beschrieben sind. Alle als Bürodienstleistungen bezeichneten Dienstleistungen stehen unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit unseres Personals innerhalb des Centers zum Zeitpunkt der Dienstleistungsanforderung. Bena wird sich bemühen, Anfragen zu frühestmöglichem Zeitpunkt nachzukommen, kann jedoch nicht für Verzögerungen verantwortlich gemacht werden.

2) Fair use - falls bena zu der Überzeugung gelangt, dass eine Anfrage nach Bürodienstleistungen das normale Maß überschreitet, behalten bena sich das Recht vor, zusätzliche Gebühren zum vereinbarten Gebührensatz für die zur Ausführung der Dienstleistungen notwendige Zeit in Rechnung zu stellen, sofern der Kunde nach einmaliger Aufforderung die Inanspruchnahme der Leistung nicht auf ein normales Maß reduziert.

3) Für den Fall, dass Mitarbeiter von bena aufgrund von Weisungen seitens des Kunden tätig geworden sind, ist die Haftung für grobe Fahrlässigkeit ausgeschlossen. In diesem Fall gelten die Mitarbeiter von bena auch gegenüber Dritten als Mitarbeiter des Kunden. Das Direktionsrecht des Arbeitgebers sowie das Weisungsrecht gegenüber den Mitarbeitern bleibt bena vorbehalten. Eine außerordentliche Kündigung wegen Fehlern der Mitarbeiter von bena bei der Durchführung von Bürodienstleistungen ist ausgeschlossen.

4) Solange eine Vertragsbeziehung besteht sowie für den Zeitraum von 1 Jahr nach dessen Ablauf darf der Kunde die Mitarbeiter von bena nicht abwerben. Sollte der Kunde trotzdem mit einem Mitarbeiter von bena ein Arbeitsverhältnis eingehen, so gilt dies als Arbeitsvermittlung. Für eine solche Arbeitsvermittlung wird dem Kunden ein Honorar in Höhe von sechs Brutto-Monatsgehältern des zuletzt vom bena-Mitarbeiter erzielten Verdienstes in Rechnung gestellt. Das Honorar ist mit Abschluss des Arbeitsvertrages zwischen dem Mitarbeiter und dem Kunden fällig.

### 2.2. Informations- und Kommunikationsleistungen

1) bena betreibt die angebotenen Dienste unter dem Gesichtspunkt höchstmöglicher Sorgfalt, Zuverlässigkeit und Verfügbarkeit. bena orientiert sich hierbei am jeweiligen Stand der Technik.

2) Wartungsarbeiten und sonstige betriebsnotwendige Arbeiten sowie Netzausfälle und Netzstörungen oder andere unvorhersehbare und von bena nicht zu vertretende Ereignisse können zu unvermeidbaren Unterbrechungen bei der Erbringung der Dienste führen und berechtigen bena, Leistungen vorübergehend nicht zu erbringen. Ein ununterbrochener Betrieb kann nicht garantiert werden und ist nicht geschuldet. Bena wird sich jedoch bemühen, Störungen und Unterbrechungen ohne schuldhaftes Verzögerung im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten zu beheben. Kurzfristige Störungen und Unterbrechungen berechtigen den Kunden nicht automatisch zur Zahlungsminderung. Die angebotenen Dienste richten sich nach der branchenüblichen Verfügbarkeit.

3) Kann die Leistung aus einem vom Kunden zu vertretenden Gründen nicht erbracht werden, ist bena zum Rücktritt vom Vertrag und/oder zur Stornierung der Bestellung einer zusätzlichen Leistung berechtigt, wenn der Kunde eine ihm von bena gesetzte angemessene Nachfrist, welche mindestens zwei Wochen betragen muss, nicht einhält. In diesem Fall hat der Kunde unbeschadet sonstiger Schadenersatzansprüche die Aufwendungen für bereits durchgeführte Arbeiten zu ersetzen.

4) Im Rahmen der Nutzung von IKT Leistungen sind insbesondere verboten: Spamming, die Speicherung oder Zugänglichmachung von Viren oder sonstigen schädlichen Programmen, das rechtswidrige zur Verfügung stellen von Inhalten, an denen Dritte Urheberrechte innehaben, betriebsschädliche Aktionen, die die Leistung oder die Sicherheit von Servern beeinträchtigen können, die Verwendung unsicherer Online- Skripte oder jede Übertragung von Drohungen, Obszönitäten, Belästigungen oder zur – auch nur potentiellen - Schädigung anderer (Internet-) Teilnehmer. Jedenfalls missbräuchlich ist auch jede in § 78 TKG aufgezählte Verwendung. Der Kunde ist in jedem Fall für sämtliche Aktivitäten, die von seinem Internet-Anschluss ausgehen, verantwortlich und wird bena für sämtliche entstandenen Schäden schad- und klaglos halten.

### 2.3. Bestimmungen zur Verfügung gestellte Hardware, Möbel oder sonstiges Equipment

1) Von bena zur Verfügung gestellte Hardware oder sonstiges Equipment bleibt – wenn mit dem Kunden nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde – im Eigentum von bena und ist bei Beendigung des Vertrages oder einzelner Zusatzdienste an bena zu retournieren.

2) Der Kunde hat die ihm von bena überlassenen Gegenstände sorgfältig aufzubewahren und zu nutzen sowie vor schädlichen Einflüssen oder unsachgemäßer Behandlung zu schützen. Wertmindernde Mängel, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, hat der Kunde zu ersetzen. Im Falle des Verlusts oder Diebstahls ist eine entsprechende Verlust- oder Diebstahlsanzeige schriftlich beizubringen.

3) Der Kunde ist verpflichtet, nach Vertragsbeendigung den Zugang zu den im Eigentum von bena stehenden Geräten und deren Entfernung durch bena nach entsprechender Vorankündigung zu ermöglichen.

4) Die dafür gemäß dem zugrunde liegenden Vertragsverhältnis erlegte Kautions wird unverzinst erst nach festgestellter mangelfreier Rückgabe sämtlicher Hardware bzw. sonstigen Equipments refundiert. Wertmindernde Mängel, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, hat der Kunde zu ersetzen.

### 2.4. Entstörung

1) Der Kunde hat Störungen unverzüglich an bena zu melden und den Zutritt zur Störungsbehebung und Durchführung von Wartungsarbeiten nach Vorankündigung zu ermöglichen. Bei Verletzung dieser Verständigungs- und/oder Mitwirkungspflicht, übernimmt bena für Schäden und Aufwendungen, die aus der unterlassenen Verständigung und/oder Mitwirkung resultieren (z.B. Kosten einer vom Kunden beauftragten Fremdfirma), keine Haftung.

2) Die Entstörung durch bena ist dem Kunden gesondert zu verrechnen, wenn die Störung in den Räumlichkeiten des Kunden durch diesen oder Dritte verursacht wurde und nicht bena bzw. deren Erfüllungsgehilfen zurechenbar sind oder wenn die Störung von einer kundenseitigen Einrichtung oder von einem an die Anlage angeschlossenen Gerät ausgeht, das nicht im Eigentum von bena steht. bena ist außerdem zur Verrechnung des Entstörungsversuches berechtigt, wenn sich herausstellt, dass tatsächlich keine Störung vorliegt.

### 2.5. Übertragung des Vertragsverhältnisses

1) Der Kunde ist nur mit schriftlicher Zustimmung von bena berechtigt, Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis an Dritte zu übertragen. Für Entgeltforderungen und Schadenersatzansprüche, die bis zum Eintritt entstanden sind, haftet neben dem bisherigen Kunden auch der neue Kunde als Gesamtschuldner.

2) Übernimmt ein Dritter eine Leistung, ohne dass bena hierzu ihr Einverständnis erklärt hat, so haftet der Kunde ab Übernahme nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen für Entgeltforderungen und Schadenersatzansprüche neben dem Kunden, der aus Vertragsrecht haftet.

3) Rechte und Pflichten von bena aus diesem Vertrag können ganz oder zum Teil ohne Zustimmung des Kunden an mit bena verbundene Unternehmen übertragen werden. bena wird durch geeignete Maßnahmen auf die Vertragsübernahme hinweisen.

### 2.6. Einstellung der Leistung durch bena

1) bena ist unbeschadet weitergehender Rechte berechtigt, die Erbringung von Leistungen teilweise oder in weiterer Folge auch ganz einzustellen (Dienstunterbrechung bzw. -abschaltung/Sperre) oder das Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung außerordentlich zu kündigen, wenn vom Kunden zu vertretende Umstände vorliegen, die die Erbringung von weiteren Leistungen für bena unzumutbar machen.

2) Die Einstellung der Leistung bzw. Sperre ist innerhalb angemessener Frist aufzuheben, wenn die Gründe für die Sperre weggefallen sind und der Kunde bena die Kosten der gerechtfertigten Sperre und deren Aufhebung ersetzt hat. Die gerechtfertigte Sperre entbindet den Kunden nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der festen monatlichen Entgelte. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen wegen ungerechtfertigter Sperre ist auf Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit beschränkt.

3) Die Entscheidung zwischen sofortiger Vertragsauflösung einerseits oder bloßer Dienstunterbrechung bzw. -abschaltung andererseits, liegt im Ermessen von bena. bena wird den Kunden über die getroffene Maßnahme und deren Grund informieren.

4) Sämtliche oben beschriebenen Fälle, die aus einem Grund erfolgen, welcher der Sphäre des Kunden zuzurechnen ist, lassen den Anspruch von bena auf die monatlichen Grund- und sonstigen festen monatlichen Entgelte für die vereinbarte Mindestvertragsbindung einerseits sowie auf die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen andererseits unberührt.

### 2.7. Gewährleistung

1) Bei Lieferung von und Leistungen an Hardware und Software erbringt bena die vereinbarten Leistungen in dem Ausmaß, das mit den vom Kunden beigestellten technischen Voraussetzungen möglich ist. bena übernimmt keine Gewähr, dass mit den

# Allgemeine Geschäftsbedingungen von bena

beigestellten Komponenten alle funktionalen Anforderungen des Kunden erfüllt werden.

2) Sofern nicht anders vereinbart, beträgt die Gewährleistungsfrist sechs Monate. Gewährleistungspflichtige Mängel nach dem Ermessen von bena entweder durch Nachbesserung oder Ersatzlieferung behoben. Wandlung oder Preisminderung werden einvernehmlich ausgeschlossen. Gewährleistungsansprüche setzen voraus, dass der Kunde die aufgetretenen Mängel unverzüglich schriftlich und detailliert angezeigt hat. Ein Rückgriffsrecht gemäß § 933b ABGB ist ausgeschlossen.

3) Von der Gewährleistung ausgeschlossen sind Mängel, die aus nicht von bena bewirkter Anordnung, ungenügender Einrichtung, Reparatur und Montage, Nichtbeachtung der Installationserfordernisse und Benützungsbedingungen, Überbeanspruchung über die von bena angegebene Leistung, unrichtige Behandlung und Verwendung ungeeigneter Betriebsmaterialien entstehen; dies gilt ebenso bei Mängeln, die auf vom Kunden beigestelltes Material zurückzuführen sind. bena haftet nicht für Beschädigungen, die auf atmosphärische Entladungen, Überspannungen und chemische Einflüsse zurückzuführen und nicht ihrer Einflusssphäre zuzurechnen sind. Die Gewährleistung bezieht sich nicht auf den Ersatz von Teilen, die einem natürlichen Verschleiß unterliegen, es sei denn der Mangel war bereits bei der Übergabe vorhanden.

## 2.8. Haftung

1) Wird eine vereinbarte Leistung nicht oder verspätet erbracht, beschränkt sich die Haftung von bena darauf, dem Kunden einen angemessenen Teil der entsprechenden Gebühren gutzuschreiben oder zu erstatten. Diese Haftungsfreizeichnung gilt nicht, wenn bena hierbei vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt oder eine wesentliche Vertragspflicht schuldhaft verletzt hat. In allen anderen Fällen ist die Haftung für Handlungen und Unterlassungen auch der Angestellten oder Erfüllungsgehilfen, gleich aus welchem Rechtsgrund, ausgeschlossen.

2) bena haftet auch nicht für Schäden, die durch die Nichterbringung von Dienstleistungen infolge mechanische Defekte, Streiks, Verzugs, Personalmangel oder aus sonstigen Gründen entstehen, es sei denn, es liegt vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten vor. Bei schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten beschränkt sich die Ersatzpflicht auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden.

3) Unter keinen Umständen haftet bena für Auftragsverluste, Gewinnausfälle, nicht erfolgte erwartete Ersparnisse, Datenverluste oder –schäden, Ansprüche Dritter oder jegliche Folgeschäden.

2) bena übernimmt keine Haftung für Schäden, die durch eine erforderliche, aber nicht erteilte fernmeldebehördliche Bewilligung oder andere behördliche Genehmigungen oder durch erforderliche, aber nicht erteilte privatrechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen Dritter entstehen.

3) Bei Nichteinhaltung allfälliger Bedingungen für Montage, Inbetriebnahme und Benutzung oder der behördlichen Zulassungsbedingungen durch den Kunden ist jeder Ersatz für dadurch entstandene Schäden ausgeschlossen.

5) Weiters übernimmt bena keine Haftung für Verlust oder Veränderung von Daten, die aus der Installation oder Verwendung der vertragsgegenständlichen Dienste entstehen, sofern sie nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von bena beziehungsweise der von bena beauftragten Erfüllungsgehilfen beruhen.

6) Bei höherer Gewalt, Streiks, Einschränkungen der Kapazitäten anderer Netzbetreiber oder bei Reparatur- und Wartungsarbeiten kann es zu Einschränkungen oder Unterbrechungen bei der Zurverfügungstellung von IKT-Leistungen kommen. Für diese Fälle ist eine Haftung von bena ausgeschlossen, soweit kein grobes Verschulden vorliegt.

7) Der Kunde verpflichtet sich, bena hinsichtlich aller Ansprüche schad- und klaglos zu halten, die sich aus der rechtswidrigen und schuldhaften Nichteinhaltung der Verpflichtungen durch den Kunden ergeben. Von der vollkommenen Schad- und Klaglosigkeit sind insbesondere auch zu zahlende Strafen und die Kosten einer zweckentsprechenden Rechtsverteidigung umfasst.

8) Der Kunde ist für die Versicherung seines eigenen, in Business Center mitgebrachten Eigentums sowie für die Haftung gegenüber seinen Angestellten und Dritten zuständig.

## 2.9. Diskretion, Wettbewerbs- oder Konkurrenzschutz

1) bena verpflichtet sich, Informationen, die sie im Rahmen ihrer Tätigkeit erlangt, vertraulich zu behandeln und nur auf ausdrückliche Weisung des Kunden an Dritte weiterzugeben.

2) Der Kunde hat keinen Wettbewerbs- oder Konkurrenzschutz aus diesem Vertragsverhältnis. Insbesondere stehen dem Kunden wegen des Verhaltens anderer Kunden keine Ansprüche gegen bena zu.

## 2.10. Vertragsbeendigung

1) Der Kunde ist nach Beendigung des Vertrages verpflichtet, allen Geschäftspartnern, öffentlichen Stellen, insbesondere Post- und Fernmeldestellen, die Änderung von Adresse und Telefonnummer mitzuteilen, so dass eine Inanspruchnahme der Leistungen von bena über die Vertragszeit hinaus vermieden wird. Kommt der Kunde dieser Verpflichtung nicht nach, hat bena Anspruch auf Entgelt für die Nutzung ihrer Serviceleistungen in Höhe der vertraglich vereinbarten Sätze.

2) Im Übrigen ist bena nach Beendigung des Vertrages nicht mehr verpflichtet, Post oder Telefongespräche für den Kunden entgegenzunehmen. Darüber hinaus ist die bena berechtigt, etwaige von dem Kunden zurückgelassene Gegenstände zu beseitigen. Eine Aufbewahrungspflicht besteht nicht.

## 2.11. Sonderbestimmungen für Sicherheitslösungen

1) Dem Kunden ist bekannt, dass aufgrund der technischen Gegebenheiten des Internets und anderer Netzwerkdienste niemals ein vollständiger Schutz vor Viren oder sonstigen schädlichen Programmen bestehen kann. Ein solcher Schutz kann und wird somit auch nicht seitens bena als Erfolg geschuldet. bena erbringt die angebotene Dienstleistung nach dem Maßstab der größtmöglichen Sorgfalt und haftet deshalb nur für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden, die aufgrund von Viren, Trojanern, Spyware oder anderen schädlichen Programmen eintreten bzw. von Hackern oder anderen unautorisierten Zugriffen auf den PC des Kunden resultieren.

2) Bei Firewalls/VPN/VPL, die von bena installiert und/oder betrieben und/oder überprüft wurden, geht bena prinzipiell mit größtmöglicher Sorgfalt und nach dem jeweiligen Stand der Technik vor. Der Kunde wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine absolute Sicherheit und volle Funktionstüchtigkeit von Firewall-Systemen nicht gewährleistet werden kann. Eine Haftung von bena für Nachteile, die dadurch entstehen, dass beim Kunden installierte, betriebene oder überprüfte Firewall-Systeme umgangen oder außer Funktion gesetzt werden, ist ausgeschlossen, wenn bena nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. bena weist darauf hin, dass eine Haftung für Anwendungsfehler des Kunden, seiner Gehilfen und Mitarbeiter ebenso nicht übernommen wird, wie im Falle eigenmächtiger Abänderungen der Software oder Konfigurationen ohne Einverständnis von bena.

## 3. Besondere Allgemeine Geschäftsbedingungen für Projektbüros

### 3.1. Mietzins

Die Vertragsparteien vereinbaren die Wertbeständigkeit aller Entgelte gem. Pkt 4 des Bestellblattes (ausgenommen Akontierungen BK, Heizung oder Strom), wobei als Wertmaßstab der von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautebarte Index der Verbraucherpreise 2000 dient. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsklausel ist die für Januar des Kalenderjahrs in das der Mietbeginn fällt verlautebarte Indexzahl. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Austria oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden.

Der Vermieter ist berechtigt, Wertsicherungsansprüche auch für bereits vergangene Mietzinsperioden geltend zu machen und binnen 14 Tagen fällig zu stellen. Ansprüche, welche der Vermieterin aus der Wertsicherung zustehen, verjähren im Sinne der Bestimmung des § 1486 Z 4 ABGB in drei Jahren ab Fälligkeit.

#### 3.1.1. Steuern, Gebühren und öffentliche Abgaben

Unter den die Liegenschaft bzw das Mietobjekt betreffenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben sind alle kraft Gesetzes oder Verordnung zu entrichtenden Beträge zu verstehen, die aufgrund des Besitzes der Liegenschaft zur Vorschreibung gelangen.

#### 3.1.2. Betriebskosten

Unter den Begriff Betriebskosten fallen alle zur Erhaltung, Verwaltung und zum Betrieb des Hauses erforderlichen Aufwendungen und Ausgaben.

#### 3.1.3. Aufwendungen

Unter den Begriff sonstige Aufwendungen fallen insbesondere die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der ..... (z.B. Zentralheizungs-, Aufzugs-, Klimaanlage).

#### 3.1.4. Versicherungen

Der Vermieter wird für den Abschluss und aufrechten Bestand einer Gebäudehaftpflicht-, Feuer-, Sturmschaden-, Glasbruch- und Leitungswasserversicherung inkl. Korrosionsschäden sorgen. Der Mieter stimmt dem Abschluss dieser Versicherungen und deren Weiterverrechnung im Rahmen der Betriebskosten ausdrücklich zu.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen von bona

## 3.2. Fälligkeit

Der vereinbarte Mietzins samt allem Anhang ist im Voraus monatlich jeweils am 1. eines Monats zu entrichten. Im Fall seines Verzuges verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter 14 % Verzugszinsen ab Fälligkeitstag ebenso zu vergüten wie notwendig gewordene Mahnspesen einschließlich der Kosten anwaltlicher Intervention. Ebenso hat der Mieter dem Vermieter sämtliche weitere durch den Verzug erwachsende Nachteile zu ersetzen.

## 3.3. Kautio

### 3.3.1. Höhe

Der Mieter erlegt beim Vermieter anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages eine Kautio in Höhe von EUR ...

### 3.3.2. Rückzahlung

Diese Kautio ist an den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses samt den angereiften Zinsen auszufolgen. Die Rückzahlung wird jedoch erst gegen den Nachweis des Mieters fällig, dass er alle seine Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag erfüllt hat.

### 3.3.3. Ergänzungspflicht

Bei berechtigter Inanspruchnahme der Kautio aus dem Titel fälliger Forderungen durch den Vermieter ist der Mieter verpflichtet, die Kautio wieder auf die letztgültige volle Höhe zu ergänzen.

### 3.3.4. Verwendungszweck

Die Kautio dient zur Absicherung des Vermieters gegen Zinsausfälle betreffend das gegenständliche Mietobjekt, welcher Art auch immer, gegen Abnutzung, Beschädigung, Devastierung des Mietgegenstandes, Entfernung oder Vernichtung von Inventar und Beschädigungen anderer Teile des Hauses, jeweils durch den Mieter oder seine Leute gemäß § 1111 ABGB, und zur Sicherung der vertragsgemäßen Wiederherstellung von Einrichtungen. Darüber hinaus soll die Kautio zur Absicherung aller Forderungen des Vermieters gegen den Mieter dienen. Die Kautio gilt daher auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit.

## 3.4. Übergabe/Übernahme

Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet der Mieter das Mietobjekt, dessen Zustand er vorbehaltlos akzeptiert. Er bestätigt gleichzeitig, dass sich der Mietgegenstand seiner Ansicht nach bei Übergabe in einem sehr guten und in jeder Weise brauchbaren Zustand befunden hat.

## 3.5. Erhaltung und Schutz des Mietgegenstandes

### 3.5.1. Erhaltungspflicht und Haftung

Der Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des sehr guten Zustandes des Inneren des Mietobjektes sowie der ausschließlich oder überwiegend vom ihm genutzten allgemeinen Teile des Hauses zu unternehmen, und verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter bei unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes oder dieser allgemeinen Teile durch ihn und seine Leute (§ 1111 ABGB) entsteht.

Dies gilt auch für zufällig im Mietobjekt aufgetretene Schäden. Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr im Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats zu beheben.

Der Mieter verzichtet daher, vom Vermieter die Durchführung von Arbeiten am Haus zu verlangen. Er akzeptiert vorbehaltlos an der Erhaltungspflicht folgende Änderungen des Zustandes des Mietobjektes und der Möglichkeiten seiner Benützung.

### 3.5.2. Anzeigepflicht

Der Mieter hat allfällige Schäden im Mietobjekt, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug dem Vermieter zu melden. Für Schäden, die infolge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet der Mieter, sofern eine rechtzeitige Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte.

### 3.5.3. Wartungspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche technischen und baulichen Einrichtungen des Mietobjektes, insbesondere die Energieversorgungsleitungen, so weit wie möglich zu warten, damit dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses keine Schäden erwachsen.

### 3.5.4. Kostentragung und Stilllegungsmöglichkeit

Der Mieter ist verpflichtet, die technischen Einrichtungen des Mietobjektes selbst, wie etwa Etagenheizungen und Wasseraufbereiter, auf eigene Kosten durch befugte Professionisten instand halten zu lassen. Erweist sich eine Reparatur derartiger Einrichtungen als unmöglich, so verpflichtet sich der Mieter, auf eigene Kosten für eine Erneuerung zu sorgen.

Der Mieter erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zur Stilllegung derartiger Anlagen nach freier Entscheidung des Vermieters.

## 3.5.5. Neu- und Nachverlegung

Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen und anderer technischer Einrichtungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses ist, sofern solche Installationen nicht vom Gesetz ausdrücklich erlaubt sind, nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters statthaft. Leitungen sind unter Putz zu verlegen.

Derartige Installationen dürfen nur bei sonstiger Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes nach den entsprechenden technischen Vorschriften und nur durch dazu befugte Professionisten ausgeführt werden.

## 3.5.6. Sicherheitsbeschränkung

Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu installieren, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen Strom- und Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE udgl).

## 3.6. Benützung des Mietgegenstandes

### 3.6.1. Veränderungen und Erweiterungen

Die Vornahme aller baulichen Veränderungen durch den Mieter bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Für etwaige Schäden haftet ausschließlich der Mieter, auch wenn die Zustimmung des Vermieters zur Veränderung erteilt wurde.

Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters darf der Mieter außerhalb des Mietobjektes insbesondere keine Sonnenschutzjalousien, Rollos, feste oder bewegliche Verkleidungen der Balkongitter, Fernsehantennen, Klimaanlage, Konvektoren, Beleuchtungskörper, Lichtreklamen, Steckschilder, Namens- oder Firmentafeln anbringen, soweit im Einzelfall nicht eine ausdrückliche gesetzliche Vorschrift dies dem Mieter gestattet.

### 3.6.2. Unterbrechung von Leitungen

Aus der zeitweiligen Störung der zentralen Versorgungseinrichtungen wie Heizung, Warmwasser, Wasser, Aufzüge, Gas ist der Mieter nicht berechtigt, irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten.

### 3.6.3. Durchsetzung von Mietrechten

Wird der Mieter im Genuss der Mietrechte gestört, ist er berechtigt, seine Ansprüche gegen den Störer selbst unmittelbar klageweise durchzusetzen. Der Mieter verzichtet im Gegenzug darauf, vom Vermieter Abhilfeleistungen, namentlich die Einleitung gerichtlicher oder verwaltungsbehördlicher Verfahren, zu fordern.

### 3.6.4. Verzicht des Mieters auf Aufwändersatz

Die Bestimmungen des § 1096 ABGB bezüglich der Instandhaltungspflicht des Vermieters sind ebenso ausgeschlossen wie die Bestimmungen des § 1097 ABGB (Ersatz von Aufwendungen).

### 3.6.5. Betretungsmöglichkeit des Mietgegenstands

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jederzeit das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen, dasselbe gilt für Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen (Rauchfangekehrer oder andere Handwerker).

### 3.6.6. Gemeinschaftseinrichtungen

Die Ausschaltung oder Beeinträchtigung von Gemeinschaftseinrichtungen und der Ersatz solcher Einrichtungen, die dem Mieter ökonomischer oder sonst günstiger erscheinen, ist dem Mieter verboten. Dies gilt auch für Änderungen an den Gemeinschaftsanlagen.

### 3.6.7. Investitionen des Mieters und deren rechtliches Schicksal

Sämtliche vom Mieter mit oder ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführten baulichen Veränderungen und Adaptierungen gehen nach Wahl des Vermieters entschädigungslos in sein Eigentum über, oder es ist über dessen Entscheidung der vorherige Zustand, wie er anlässlich der Übergabe des Mietgegenstandes geherrscht hat, auf Kosten des Mieters wiederherzustellen. Die Wiederherstellungspflicht besteht über Verlangen des Vermieters bereits während des aufrechten Vertragsverhältnisses.

### 3.6.8. Nutzungszweck, Spezifikation Fläche

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandobjektes wie im beiliegenden Lageplan rot eingezeichnet. Eine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß und eine bestimmte Beschaffenheit des Mietgegenstandes wird vom Vermieter nicht übernommen. Die gemeinsamen Gänge, Stiegen, die Passagen sowie die Außenflächen des Hauses sind nicht mitvermietet.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen von bena

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für Geschäftszwecke seines Betriebes und damit unmittelbar zusammenhängender Tätigkeiten zu verwenden.

## 3.7. Veräußerung des Unternehmens sowie Veränderungen der Beteiligungsverhältnisse

Die Anwendbarkeit des § 12a MRG hinsichtlich der Mietzinsanhebung bei Veräußerung des im Mietobjekt betriebenen Unternehmens sowie bei Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten innerhalb der Beteiligungsverhältnisse des Mieters wird ausdrücklich vereinbart.

## 3.8. Weitergabe/Untervermietung

Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand unterzuvermieten oder anderweitig Dritten gänzlich oder teilweise zu überlassen. Jede Weitergabe ist unwirksam und unstatthaft. Jede entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.

## 3.9. Rückgabe des Mietgegenstandes

Nach Ablauf der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt in sehr gutem Zustand zurückzugeben. Die Kautions dient auch zu Abdeckung der Kosten hierfür erforderlicher Arbeiten.

## 3.10. Haftungsbeschränkung

Der Vermieter haftet nur für den Ersatz von Schäden, deren grob fahrlässige Verursachung der Mieter nachweist.

## 3.11. Kündigung des Generalmietvertrages

benA ist auf Grund eines auf unbestimmte Zeit bestehenden Generalmietvertrages Generalmieterin des Objektes. benA ist berechtigt, für die Dauer dieses Mietvertrages Untermietverträge in Zusammenhang mit ihrem Geschäftsgegenstand abzuschließen. Bei einer Beendigung des Generalmietvertrages ist BENA berechtigt, aber nicht verpflichtet, das gegenständliche Mietverhältnis zu kündigen.

## 3.12. Schlüssel

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses...Schlüssel. Weitere Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Im Falle des Verlustes eines Schlüssels hat der Mieter ein neues Schloss einbauen zu lassen, bei Vorliegen einer Zentralsperranlage trägt der Mieter die Kosten der Umstellung. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die ihm für die Sperranlage übergebenen Schlüssel anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig retournieren kann.

## 3.13. Verpflichtungen bei Ortsabwesenheit des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich für sich selbst und für seine Rechtsnachfolger, bei länger als einem Monat andauernder Nichtbenutzung des Mietgegenstands dem Vermieter schriftlich davon unter Bekanntgabe der neuen Zustellanschrift Mitteilung zu machen.

Kann der Mieter eine solche Mitteilung nicht nachweisen, so haftet er dem Vermieter für jeden daraus resultierenden Schaden. Hiezu zählt auch ein Schaden durch unwirksame oder nichtige Zustellungen und damit verbundene Kosten.

Erklärungen des Vermieters gelten dem Mieter als zugegangen, sofern sie an die zuletzt bekannt gegebene Zustellanschrift abgesendet wurden.

## 4. Besondere Allgemeine Geschäftsbedingungen für virtuelle Büros sowie Domizilservices

### 4.1. Zahlungsmodus

Das Nutzungsentgelt zuzüglich allfälliger Wertsicherungs-beträge nach Punkt 1.3. dieser AGB's sowie der gesetzlichen Umsatzsteuer ist jeweils am 1. eines jedes Monats im Voraus zur Zahlung durch den Kunden an benA fällig. Dem Kunden stehen hierbei nachfolgende Zahlungsvarianten in der angeführten Reihenfolge zur Verfügung:

- Grundsätzlich sind die monatlichen Entgelte vom Kunden über ein von ihm bei einem österreichischen Kreditinstitut einzurichtendes Konto mit ausreichender Deckungs-vorsorge im Rahmen des Lastschriftverfahrens zur Zahlung zu bringen.
- Besteht für den Kunden kein Konto bei einem österreichischen Kreditinstitut und ist die Einrichtung eines solchen nicht zumutbar, so hat der Kunde bei einem Kreditkarteninstitut einen Einziehungsauftrag über die monatliche Bezahlung des geschuldeten Entgeltes zugunsten benA zu errichten, wobei sich benA im Einzelfall die Ablehnung des vom Kunden benannten Kreditkarteninstitutes vorbehalten.

Sämtliche Zahlungen des Kunden sind frei von Spesen und Abzügen so zeitgerecht auf das von benA bekannt gegebene Konto zur Anweisung zu bringen, dass benA zum Fälligkeitszeitpunkt über das vereinbarte Leistungsentgelt uneingeschränkt verfügen kann.

Im Verzugsfall werden gesetzliche Verzugszinsen im Umfang von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verrechnet (§ 1333 ABGB).

## 4.2. Besondere allgemeine Geschäftsbedingungen Dienstleistungsvertrag virtuelles Büro

### 4.2.1. Geschäftszweck und Verpflichtungen des Kunden

Die vom Kunden in Anspruch genommenen Leistungen werden diesem ausschließlich für geschäftliche Zwecke seines Unternehmens und der hiermit zusammenhängenden Tätigkeiten zur Verfügung gestellt. benA behält sich hierzu vor, die Richtigkeit und tatsächliche Ausübung des bekanntgegebenen Geschäftsbetriebes des Kunden zu überprüfen und gegebenenfalls den Abschluss eines Callcenter-Dienstleistungsvertrages abzulehnen.

Der Kunde ist für die Beschaffung und Aufrechterhaltung sämtlicher ihn betreffender behördlichen Genehmigungen, sohin insbesondere auch für die Einhaltung der firmenbuchrechtlichen, gewerberechtlichen sowie wettbewerbsrechtlichen Bestimmungen, welche die Einrichtung und der Betrieb seines Unternehmensgegenstandes erforderlich macht, auf eigene Kosten ausschließlich verantwortlich.

### 4.2.2. Dienstleistungsumfang

- Rezeptionsdienst:  
benA stellt in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 08:00 Uhr und 17:00 Uhr im Rahmen des Callcenters einen Rezeptionsdienst zur Verfügung. Im Rahmen dieses Servicedienstes werden das persönliche Telefon- und Telefaxservice sowie das Postservice erbracht.
- Telefon- und Telefaxservice:  
Der Kunde erhält bei Inanspruchnahme des entsprechenden Leistungsmoduls eine Telefon- und Telefaxnebenstelle zugewiesen, von welchen Nachrichten an eine vom Kunden zu benennende Telefonnummer im In- oder Ausland (automatisch) weitergeleitet werden oder Anrufe (persönlich) im Firmennamen des Kunden entgegengenommen werden. Die hierfür anfallenden Gebühren werden zusätzlich zum Dienstleistungsentgelt jeweils gesondert monatlich an den Kunden verrechnet.
- Postservice:  
benA bietet bei Inanspruchnahme des entsprechenden Leistungsmoduls die Postannahme, Postaufnahme und Bereitstellung der Postsendungen zur Abholung durch den Kunden oder die Postweiterleitung an den Kunden. Eine gesonderte Verständigung des Kunden über Posteingänge durch benA erfolgt hierbei nicht. benA übernimmt auch keine wie immer geartete Haftung für allfällige Fehlleistungen im Zusammenhang mit der Annahme und Aufnahme sowie der Bereitstellung zur Abholung und Weiterleitung der Postsendungen. Hiervon ausgenommen ist eine allfällige Haftung der benA wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit nach Punkt 1.5. dieser AGB's.

Behördliche Schriftstücke, gleich welcher Art, werden von benA nur nach vorheriger schriftlicher Vereinbarung mit dem Kunden übernommen. benA behält sich jedoch in jedem einzelnen Fall vor, diese Dienstleistung nicht zu übernehmen. Eine Funktion der benA als Zustellungsbevollmächtigter für die Empfangnahme behördlicher Schriftstücke wird, sofern die Vertragsparteien nicht im Einzelfall vorweg schriftlich anderes vereinbaren sollten, ausgeschlossen.

benA ist berechtigt, die Übernahme von Paketen oder Sondersendungen von der Vorauszahlung des anfallenden Betrages und vom Gewicht, maximal 2 kg, abhängig zu machen. Im Rahmen der Postaufgabe wird nur frankierte Post angenommen oder weitergeleitet.

Der Kunde verpflichtet sich, von benA übernommene Pakete, die aufgrund der Beschaffenheit nicht als Postsendung an den Kunden weiterzuleiten sind, jeweils bis spätestens 17:00 Uhr des auf den Zustelltag folgenden Werktages zu übernehmen. benA haftet weder für die Aufbewahrung noch den allfälligen Verlust von Paketen oder sonstigen Postsendungen. Hiervon ausgenommen ist wiederum eine allfällige Haftung der benA wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit nach Punkt 1.5. dieser AGB's.

### 4.2.3. Weitergabe der eingeräumten Rechte

Der Kunde ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der benA nicht berechtigt, einzelne oder alle aufgrund dieses Vertrages in Anspruch genommene Rechte ganz oder teilweise Dritten zur Nutzung zu überlassen. Die Verletzung dieser Vertragsbestimmung

# Allgemeine Geschäftsbedingungen von bena

stellt einen wichtigen Grund für bena zur fristlosen Vertragsauflösung nach Punkt I.1. dieser AGB's dar.

## **4.3. Besondere allgemeine Geschäftsbedingungen Bestandvertrag**

### **4.3.1. Mietgegenstand**

Ausdrücklich festgehalten wird, dass nur der Innenbereich des Mietgegenstandes vermietet ist. Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der spezifischen von bena angebotenen Bürodienstleistungen, der Bestandgegenstand bzw. Teile davon samt Infrastruktur, gleichzeitig von bena mehreren Nutzern zur Verfügung gestellt werden kann. Dieser Umstand und die anteiligen Betriebskosten sind bei der Kalkulation der Nutzungsentgelte bereits berücksichtigt worden.

Sollte ein Kunde die ausschließliche Nutzung eines Bestandgegenstandes wünschen, muss dies ausdrücklich vereinbart und schriftlich in einem neuen Vertrag festgehalten werden. Das Nutzungsentgelt ist ebenfalls diesem Umstand entsprechend anzupassen und schriftlich neu zu vereinbaren.

### **4.3.2. Geschäftszweck und Verpflichtungen des Kunden**

Der Mietgegenstand darf vom Kunden ausschließlich für geschäftliche Büro Zwecke seines Unternehmens und der hiermit zusammenhängenden Tätigkeiten verwendet werden. bena behält sich vor, die Richtigkeit und tatsächliche Ausübung des bekanntgegebenen Geschäftsbetriebes des Kunden zu überprüfen und gegebenenfalls den Abschluss eines Bestandvertrages abzulehnen.

Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Kunden untersagt.

Der Kunde ist für die Beschaffung und Aufrechterhaltung sämtlicher ihm betreffender behördlichen Genehmigungen, sohin insbesondere auch für die Einhaltung der firmenbuchrechtlichen-, gewerberechtlichen- sowie wettbewerbsrechtlichen Bestimmungen, welche die Einrichtung und der Betrieb seines Unternehmensgegenstandes erforderlich macht, auf eigene Kosten ausschließlich verantwortlich.

### **4.3.3. Erhaltungs- und Duldungspflicht des Kunden**

- a) Der Kunde ist verpflichtet, bena bzw. deren Vermieterin und von diesen beauftragten Personen den Zutritt zu dem Mietgegenstand gegen vorherige Ankündigung, mit Ausnahme Gefahr im Verzug, zu gewähren. Dies insbesondere um allfällige Behebungs- oder Instandhaltungsarbeiten durchzuführen. Eine Minderung des vereinbarten Entgelts ergibt sich daraus nicht.
- b) Dem Eigentümer der Liegenschaft steht aufgrund des Mietvertrages mit der bena vom 23.8.2004 u.a. das Recht zu, insbesondere die dem Gemeingebrauch dienenden Bereiche der Liegenschaft alleine zu nutzen und auch Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten und bauliche Maßnahmen, die insbesondere zur Erhaltung des Geschäftshauses und der dazu gehörenden Anlagen oder auch des vertragsgegenständlichen Mietgegenstandes notwendig oder zweckmäßig sind, durchzuführen. Ausdrücklich vereinbart wird, dass der Kunde die Durchführung der angeführten Arbeiten zu dulden hat, wobei sich der Liegenschaftseigentümer der bena gegenüber verpflichtet hat, dabei die Belange des Mieters (beno) nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Für die Dauer aller Arbeiten ist der Kunde nicht berechtigt, das Mietentgelt zu mindern, ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, Schadenersatz zu verlangen oder sonstige Ansprüche geltend zu machen, sofern nicht der bena und ihren Gehilfen (§ 1313a ABGB) grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist. Dasselbe gilt für den zeitweiligen Ausfall von technischen Anlagen wie z.B. Strom-, Wasser- bzw. Leitungsgebrechen.
- c) Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass bena dem Liegenschaftseigentümer gegenüber verpflichtet ist, seine Kunden zur Einhaltung der Hausordnung sowie der Brandschutzordnung zu verhalten, wozu sich der Kunde hiermit ausdrücklich unter gleichzeitiger Schad- und Klagslosigkeit der bena verpflichtet. Dem Eigentümer wurde das Recht zugestanden, eine Haus- sowie Brandschutzordnung zu erlassen und diese jederzeit den allgemeinen Bedürfnissen entsprechend anzupassen.

### **4.3.4. Abtretungs- und Untermietverbot**

Dem Kunden ist es untersagt, ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters den Mietgegenstand entgeltlich oder unentgeltlich ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.