

Allgemeine Geschäftsbedingungen der

Freiraum GmbH & Co KG, Liebenauer Hauptstraße 2-6, 8041 Graz (*Freiraum*)

Anlage A zum Büroservicevertrag vom _____
zwischen Freiraum GmbH & Co KG (*Freiraum*)
und _____ (*Kunde*)

Folgende Bedingungen gelten im Zusammenhang mit jedem Miet-, Service- oder sonstigen Vertrag mit *Freiraum*. Sie gelten durch Unterschrift eines solchen Vertrages als vereinbart.

Einwilligung von *Freiraum* vornehmen. Er haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Änderungen entstehen. Der Kunde ist verpflichtet, bei seinem Auszug den Urzustand der Mieträume wiederherzustellen.

I. Pflichten von *Freiraum*

1. *Freiraum* erbringt die vertragsgemäßen Leistungen innerhalb der angegebenen Geschäftszeiten und innerhalb des Umfangs der Vereinbarungen. Höhere Gewalt oder durch technische Mißstände verursachte Störungen sind davon ausgenommen.
2. *Freiraum* ist nicht verpflichtet, Einschreiben, Bestellungen und Rechnungen etc. anzunehmen, insbesondere dann nicht, wenn sich daraus Verpflichtungen und Kosten für *Freiraum* ergeben.

II. Pflichten des Kunden

1. Bei der Benutzung und Rückgabe der Büro- sowie Konferenzräume, der Möbel, Schlüssel, technischen Einrichtungen sowie der Allgemeinflächen, die außerhalb der Büroräume in Anspruch genommen werden, werden ordnungs- und sachgemäße Benutzung vorausgesetzt. Der Kunde haftet für Beschädigungen und Verluste. Bei Vertragsende ist der Kunde verpflichtet, die angemieteten Büroräume in den gleichen Zustand zu versetzen, wie er sie erhalten hat oder die Kosten erforderlicher Schönheitsreparaturen zu erstatten.
2. Der Kunde ist verpflichtet, alle für seinen Betrieb und seine Räume erforderlichen Versicherungen, insbesondere eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen sowie diese für die Dauer des Vertragsverhältnisses auf seine Kosten aufrechtzuerhalten und deren Bestand der Vermieterin auf Verlangen nachzuweisen.
3. Der Kunde ist verpflichtet, sämtliche Leistungen von *Freiraum*, zu denen er *Freiraum* beauftragt hat und die über die vertraglichen Vereinbarungen hinaus gehen, auch ohne vorherige Auftragsbestätigung anzuerkennen.

III. Benutzung der Mieträume/Bauliche Änderungen durch den Kunden

1. Die Mieträume dürfen nur als Büroräume und nur zu gewerblichen Zwecken benutzt werden. Die Untervermietung bzw. eine sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung von *Freiraum* erfolgen. Das Halten von Haustieren in den Büroräumen ist untersagt.
2. Der Kunde darf keine baulichen Veränderungen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen etc. ohne schriftliche

IV. Werbemaßnahmen am Gebäude

1. Werbemaßnahmen sind mit *Freiraum* abzustimmen. Insbesondere ist die vorhandene Sammelschildanlage vom Kunden zu nutzen und die daraus entstehenden Kosten sind anteilig vom Kunden zu tragen.
2. Andere Werbemaßnahmen dürfen nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Einwilligung von *Freiraum* angebracht werden.

V. Betreten der Mieträume durch *Freiraum*

1. *Freiraum* und/oder ein Beauftragter können die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Ist das Mietverhältnis fristgerecht gekündigt, so darf *Freiraum* und/oder ein Beauftragter die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten während der Geschäftszeit betreten, wenn *Freiraum* das Betreten rechtzeitig ankündigt.

VI. Vertragsdauer/Kündigung/Räumung des angemieteten Büros

1. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten jeweils zum Monatsende zugegangen sein.
2. Sollte der Kunde die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit, bei Kündigung oder bei fristloser Kündigung nicht termingerecht räumen, so verpflichtet er sich an *Freiraum* eine Nutzungsausfallentschädigung in Höhe des üblich zu zahlenden monatlichen Mietzinses zu leisten, und zwar für jeden angefangenen Monat den vollen Mietzinsbetrag.
3. Verträge können von *Freiraum* aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn der Vertragspartner seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Als Gründe für eine fristlose Kündigung kommen insbesondere in Betracht: Mehr als zweiwöchiger Verzug mit einer Zahlung, die nicht rechtzeitige Kautionszahlung, erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung, vertragswidriger Gebrauch der Büroräume, unbefugte Überlassung von Räumen und Einrichtungen an Dritte, sitten-, straf- oder ordnungswidriger Geschäftsgegenstand oder Verhalten des Vertragspartners innerhalb des Mietobjektes, grobe Verletzung vertraglicher

Treue- und Nebenpflichten und vergleichbare Vertragsverletzungen.

4. Ein Recht zur fristlosen Kündigung besteht auch dann, wenn über das Vermögen des Vertragspartners das Konkursverfahren eröffnet wird oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren beantragt wird oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels einer die Kosten deckenden Masse abgelehnt wird.
5. Im Falle einer fristlosen Kündigung hat der Kunde innerhalb von 3 Tagen nach Eingang der Kündigung den vermieteten Büroraum zu räumen. Danach ist *Freiraum* berechtigt, den Büroraum unverzüglich räumen zu lassen und anderweitig zu nutzen. Die Kosten der Räumung gehen zu Lasten des Kunden.
6. *Freiraum* ist im Falle einer fristlosen Kündigung berechtigt, dem Kunden den Zutritt zur Büroanlage und den vertragsgegenständlichen Büroräumen zu untersagen. Ein Betreten zum Abwickeln der Räumung ist erlaubt. Die gesetzlichen Bestimmungen über das Vermieterpfandrecht finden Anwendung. Diese Bestimmungen gelten für fristgerechte Kündigungen nach Ablauf der Kündigungsfristen entsprechend.
7. Im Falle der fristlosen Kündigung durch *Freiraum* werden die für die gesamte Laufzeit des Vertrages noch ausstehenden monatlichen Vergütungen als Schadensersatz wegen Nichterfüllung sofort fällig und zahlbar. Eine Weitervermietung der Büroräume begründet keine Rückzahlungsansprüche des Kunden.

VII. Aufrechnung

1. Eine Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht des Vertragspartners wegen eigener Ansprüche gegen Forderungen, die nicht unbestritten oder rechtskräftig sind, ist ausgeschlossen. Der Kunde kann die aus den mit ihm abgeschlossenen Verträgen zustehenden Rechte und Ansprüche weder abtreten, übertragen, noch verpfänden.

VIII. Haftung des Kunden

1. Der Kunde haftet für sämtliche Schäden, die durch seine Angehörigen, Mitarbeiter, Lieferanten und Handwerker schuldhaft verursacht worden sind. Verursachte Schäden sind *Freiraum* unverzüglich anzuzeigen. Für die durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schäden haftet der Kunde.

IX. Haftung von *Freiraum*

1. *Freiraum* haftet nur für diejenigen Schäden, die der Kunde durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung von *Freiraum* erleidet. Diese Haftung ist auf einen Höchstschadenersatzbetrag in Höhe von € 7.267,28 je Schadensfall begrenzt. Eine Haftung für mittelbare Schäden und Folgeschäden ist ausgeschlossen. *Freiraum* haftet nicht für:
 - a) Unterbrechungen der vereinbarten Leistungen infolge außergewöhnlicher Umstände wie z.B. Streik, Aussperrung, höhere Gewalt, hierauf beruhende Betriebsunterbrechungen.
 - b) Übermittlungsfehler aufgrund von Mißverständnissen zwischen Personen, die Informationen geben oder empfangen in Bezug auf den Inhalt dieser Informationen.
 - c) Jegliche Verzögerung bei der Übermittlung von Mitteilungen infolge des Verschuldens der Post oder sonstiger Übermittlungsstellen, auf die *Freiraum* keinen Einfluss hat.

2. Der Kunde ist verpflichtet, einen Schaden, für den er *Freiraum* ersatzpflichtig machen will, *Freiraum* unverzüglich nach Bekanntwerden zu melden.

X. Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

1. Änderungen im Handelsregister, der Gewerbeanmeldung, den Vertretungsverhältnissen oder in anderen, für die Vertragsverhältnisse wichtigen Zusammenhängen hat der Kunde *Freiraum* unverzüglich anzuzeigen.
2. Ändert der Kunde die Rechtsform seines Unternehmens von einem Einzelunternehmen oder einer Personengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft, so bleibt davon die persönliche Haftung des Kunden für sämtliche Pflichten aus dem Vertrag unberührt. Es ist eine Zusatzvereinbarung zu treffen, nach der die Kapitalgesellschaft, dem bestehenden Vertrag auf Kundenseite beitrifft.
3. Bei der Veräußerung des Betriebs des Kunden oder eines Teiles davon bedarf es, wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger, einer vorherigen Vereinbarung mit *Freiraum*. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht. Ohne eine Übergangvereinbarung bleibt die persönliche Haftung des Kunden bestehen.

XI. Nebenabreden

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen eines Vertrages bedürfen der Schriftform. Etwaige Zusatzvereinbarungen und Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn *Freiraum* diese schriftlich bestätigt hat. Sollte eine der Bestimmungen eines Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle einer solchen Bestimmung tritt eine wirksame Regelung, die bei verständiger Würdigung des Vertrages dem Willen der Vertragspartner am nächsten kommt. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

XII Sonstige Bestimmungen

1. Der Kunde verpflichtet sich, während der Dauer des vorliegenden Vertrages und während 6 Monate nach Ablauf des Vertrages, keinem Angestellten von *Freiraum* eine Beschäftigung oder Aufträge auf Werkvertragsbasis anzubieten und/oder diesen einzustellen.
2. Sämtliche Miet-, Service- und Dienstleistungspreise werden von *Freiraum* jährlich am 01.04. an die allgemeine Preisentwicklung angepasst. Derartige Abänderungen werden dem Kunden gegenüber nach schriftlicher Bekanntgabe durch *Freiraum* wirksam und verbindlich.

XIII. Gerichtsstand

1. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie für die Frage des Bestehens dieses Vertrages ist der Geschäftssitz von *Freiraum*. Es gilt das Recht der Republik Österreich.
2. *Freiraum* ist berechtigt, sämtliche Verfahren gegen den Kunden vor jedem zuständigen Gericht am Wohnsitz oder Geschäftssitz des Kunden oder vor jeder anderen Rechtssprechungs- oder Verwaltungsbehörde anzustreben. Auch in einem solchen Fall ist österreichisches Recht anwendbar.