

Allgemeine Miet- und Servicebedingungen

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Dem *Kunden* kommt aufgrund eines Miet- und Servicevertrages das Recht zu, die von HB Büroservice GmbH, kurz *FIRST* genannt angebotenen Leistungen zu beanspruchen und die im Gesamtobjekt Handelskai 94-96, 1200 Wien von *FIRST* eingerichteten Büroräumlichkeiten und -services samt darin befindlicher Infrastruktur gemäß Vertragsspezifikationen anzumieten und gemäß aktueller Preisliste (siehe Punkt 9) in Anspruch zu nehmen.
2. *FIRST* behält sich das Recht auf Preisänderungen vor. Die monatlichen Miet- und Servicegrundgebühren erhöhen sich im Sinne einer Wertsicherung jedoch unabhängig davon per 1.1. eines jeden Jahres um 4%.

§ 2 Zahlungskonditionen

1. Die monatlichen Mietgebühren betragen die vereinbarten Gebühren lt. Miet- und Servicevertrag und aktueller Preisliste.
2. Die Service- und Mietgebühren sind, soweit es sich um monatlich berechnete und monatlich zur Vorschreibung gelangende Gebühren handelt, jeweils zum Ersten eines Monats im Voraus zur Zahlung fällig.
3. Bei der gesonderten Anmietung von Konferenzräumen gilt eine Reservierungsfrist bis zu 5 Arbeitstage im Voraus. Verspätet bei *FIRST* einlangende Reservierungen können nicht berücksichtigt werden. Die Vergabe der Konferenzräume erfolgt nach Maßgabe des Einlangens der Reservierungen. Die jedenfalls einzuhaltende Stornierungsfrist bei Nichtinanspruchnahme der reservierten Konferenzräumlichkeiten beträgt 2 Arbeitstage im Voraus. Wird die Reservierung eines Konferenzraumes bei Nichtinanspruchnahme nicht rechtzeitig storniert, ist *FIRST* berechtigt, diese Räumlichkeiten gemäß den aktuellen Preisen jedenfalls voll in Rechnung zu stellen.
4. Sämtliche Zahlungen sind auf das angeführte Konto im Vertrag zur Anweisung zu bringen.
5. Bei Zahlungsverzug werden von *FIRST* Verzugszinsen in Höhe von 12 % p. a. ab Fälligkeitsdatum zzgl. einer Mahngebühr von € 10,00 berechnet. Außerdem ist *FIRST* berechtigt, sämtliche Leistungen bis zur Zahlung der ausstehenden Beträge unverzüglich einzustellen.
6. Die gesetzlichen Bestimmungen über das Vermieterpfandrecht finden Anwendung.
7. Nach Ablauf der Dauer des vorliegenden Vertrages ist *FIRST* berechtigt, Forderungen, welche sich aus den monatlichen Gebühren, die der *Kunde* *FIRST* noch schuldig ist, ergeben, sowie sonstige Forderungen aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag mit dem Kautionsdepot gegen zu verrechnen. Hat *FIRST* nach Ablauf der Vertragsdauer des vorliegenden Vertrages keine Forderung mehr gegenüber dem *Kunden*, ist das Kautionsdepot oder der verbleibende Restbetrag innerhalb von 90 Tagen nach Vertragsbeendigung zurück zu bezahlen.

§ 3 Nebenkostenpauschale für Büromiete

1. Die für die Büromiete vereinbarte Gebühr beinhaltet die Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausverwaltung, Müllabfuhr, Center Verwaltung u.s.w.) sowie die für die Versorgung des Mietgegenstandes auflaufenden Kosten für Heizung, Strom, Reinigung sowie die individuelle technische Ausstattung. Hierzu wird übereinstimmend festgestellt, dass vom *Kunden* im Mietgegenstand nur die üblichen, zur Umsetzung des Mietzweckes „Büro“ erforderlichen Gerätschaften betrieben werden dürfen (Personalcomputer, Fax u.s.w.) und nur die für den Betrieb derselben erforderlichen Energiekosten pauschal abgegolten sind. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Preisänderungen bzw. die gesonderte Verrechnung der Energie- und sonstigen verbrauchsabhängigen Kosten an den *Kunden* ist insbesondere bei einer Änderung der zugrunde liegenden Entgelte zulässig.
2. Sollte sich eine Erhöhung der vorangehend aufgezählten Nebenkosten um mehr als 5% seit Vertragsabschluss ergeben, ist *FIRST* berechtigt, diese Erhöhung anteilig gemäß der beanspruchten Büroflächen im Verhältnis zur gesamten zur Verfügung stehenden Bürofläche weiterzuerrechnen.
3. In der Mietgebühr nicht enthalten sind vom *Kunden* beanspruchte Zusatzleistungen, die auf Basis der diesem Vertrag beigelegten Preisliste für variable Gebühren (siehe Punkt 9) von *FIRST* monatlich im Nachhinein in Rechnung gestellt werden und mit Rechnungslegung zur Zahlung fällig sind. Die erlegte Kautions dient auch der Abdeckung von Forderungen aus in Anspruch genommenen Zusatzleistungen. Sollte die Inanspruchnahme dieser Zusatzleistungen durch den *Kunden* die Hälfte des vereinbarten Kautionsdepots übersteigen, ist *FIRST* berechtigt, eine Aufstockung des Kautionsdepots um die Hälfte zu fordern und im Falle der Nichtbezahlung der Kautions durch den *Kunden* die Erbringung der Zusatzleistungen für die Dauer der Säumnis einzustellen.

§ 4 Serviceleistungen

1. *FIRST* verpflichtet sich für die Dauer des Miet- und Servicevertrages, dem *Kunden* die in §4 Pkt 2. angeführten Serviceleistungen (Bürodienstleistungen) zu erbringen. *FIRST* stellt dem *Kunden* weiters die darüber hinaus gehenden in §4 Pkt.3 angeführten Serviceleistungen (Zusatzleistungen) gemäß aktueller Preisliste für variable Gebühren (siehe Punkt 9) zur Verfügung und wird diese im Beauftragungsfall durchführen. Die vertraglich vereinbarte monatliche Miet- und Servicegebühr ist unabhängig von der Inanspruchnahme der Serviceleistungen vom *Kunden* zu bezahlen.
2. *FIRST* erbringt für die Dauer des Vertrages folgende Bürodienstleistungen innerhalb der Geschäftszeiten (Mo-Do 08:30 – 17:00 Uhr, Fr 08:30 – 16:00 Uhr) nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
 - a) Die Entgegennahme von Post, Faxe und Mitteilungen an der angeführten Geschäftsadresse und die Weiterleitung oder Aufbewahrung für den *Kunden*. *FIRST* ist nicht verpflichtet, Einschreiben, Bestellungen und Rechnungen etc. anzunehmen, wenn sich daraus Verpflichtungen, die über die vertraglich vereinbarten Serviceleistungen hinausgehen, oder Kosten ergeben. *FIRST* wird entgegengenommene Postsendungen, Faxe und Mitteilungen gemäß Anweisung an den *Kunden* weiterleiten. Der *Kunde* ist berechtigt, *FIRST* schriftlich anzuweisen, die eingangs genannten Schriftstücke und Mitteilungen auf dessen Kosten weiterzuleiten und/oder weiterzusenden. Der *Kunde* ermächtigt *FIRST* auch eingeschriebene Postsendungen, sofern diese nicht von Gerichten, Behörden oder diesen gleichkommenden offiziellen Stellen stammen, entgegenzunehmen und die Entgegennahme zu bestätigen.
 - b) Eingeschriebene Gerichts- und/oder Behördensendungen ist *FIRST* weder berechtigt noch verpflichtet, entgegenzunehmen, es sei denn, dass hierüber eine gesonderte Vereinbarung (ausgestellte Postvollmacht) besteht. *FIRST* haftet ausdrücklich nicht für aus einer nicht erfolgten Übernahme entstehende Schäden und Nachteile des *Kunden*. Der *Kunde* stellt *FIRST* haftungsfrei.
 - c) Bei Anmietung von Büroräumlichkeiten kommt dem *Kunden* das Recht zu, die Adresse der Büroräumlichkeiten als Geschäftsadresse zu verwenden und in seinen Unterlagen anzuführen.
3. *FIRST* stellt dem *Kunden* nachfolgende Serviceleistungen (Zusatzleistungen) gemäß aktueller Preisliste für variable Gebühren (siehe Punkt 9) zur Verfügung: Bestimmungen:
 - a) Die Nutzungsberechtigung eines Fax- sowie die Zurverfügungstellung eines eigenen Telefonanschlusses, dies gegen gesonderte Verrechnung.
 - b) Die Zurverfügunghaltung von Konferenz- und Tagesbüros zur stunden- und tageweise Anmietung gemäß der aktuellen Preisliste für variable Gebühren (Punkt 9).

- c) Die Zurverfügungstellung zur Inanspruchnahme der von *FIRST* angebotenen Büro- und Zusatzdienste, wie Sekretariatsarbeit, Versorgung mit Getränken ebenfalls zu den jeweils aktuellen Preislisten (Punkt 9).
FIRST verpflichtet sich, beauftragte Serviceleistungen in qualitativ hochwertiger Ausführung zu erbringen. Die Haftung von *FIRST* für die vereinbarte Leistungserbringung wird jedoch auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt, für Leistungsstörungen die auf höhere Gewalt oder durch nicht von *FIRST* zu vertretende Ereignisse (wie z.B. Stromausfall, Leitungsbrechen, Fehler in den technischen Einrichtungen, Internetprovidenstörungen) eintreten, haftet *FIRST* nicht.
4. *FIRST* ist zwecks Gewährung und Wahrung absoluter Diskretion berechtigt und wird hiezu vom *Kunden* ermächtigt, (i) alle innert 3 Monaten nicht abgeholte oder weitergeleitete Post, Faxe und Mitteilungen zu zerstören und (ii) die Annahme von Gegenständen, die 5 kg an Gewicht, 45cm an Länge und 30qcm an Volumen übersteigen oder gefährliche, lebende oder verderbliche Waren enthalten, sowie (iii) die Annahme von Gegenständen, die in ihrer Gesamtheit 5kg an Gewicht, 45 cm an Länge und 30qcm an Volumen übersteigen, zu verweigern.

§ 5 Vertragsdauer und Kündigung, Rückstellung des Mietgegenstandes

1. *FIRST* ist berechtigt, den Miet- und Servicevertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung von Fristen und Terminen mittels eingeschriebenen Briefes an die *FIRST* zuletzt bekannt gegebene Anschrift des *Kunden* zu beenden, wenn der *Kunde* seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder gegen eine vereinbarte vertragliche Verpflichtung verstößt. Insbesondere ist *FIRST* zur sofortigen Vertragsbeendigung berechtigt, bei
 - a) Verzug der Bezahlung einer Gebühr von mehr als zwei Wochen – allfällige Inkassospesen und Mahngebühren gehen zu Lasten des *Kunden*
 - b) nicht fristgerechter Bezahlung der vereinbarten Kautions- oder des begehrten Aufstockungsbetrages
 - c) unbefugte Überlassung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes oder Teilen davon an Dritte
 - d) Verwendung des Mietgegenstandes zu einem anderen als dem vereinbarten Verwendungszweck
 - e) sitten-, ordnungswidrigen oder strafbarem, oder diesem gleichkommenden, Gebrauch des Mietgegenstandes oder diesem gleichstehenden Verhalten des *Kunden* innerhalb des Mietobjektes
 - f) Einleitung oder Eröffnung eines Insolvenz-, Ausgleichs- oder diesem gleichkommenden Verfahrens über das Vermögen des *Kunden* oder Abweisung eines solchen mangels kostendeckenden Vermögens
 - g) gerichtlicher oder behördlicher Intervention gegen den *Kunden*, insbesondere im Bestandsgegenstand (z.B. Exekutionen, Nachschau im Zuge eines strafrechtlichen Verfahrens u.s.w.),
 - h) diesem vergleichbarer und in der Wirkung gleichkommender Vertragsverletzung oder Verhalten des *Kunden*.
2. Sollte der *Kunde* den Mietgegenstand nach Vertragsende nicht termingerecht, besenrein und geräumt von seinen Fahrnissen an *FIRST* zurückgeben, ist er verpflichtet, an *FIRST* ein Benutzungsentgelt in der Höhe der für das vorangegangene Monat fällig gewordenen monatlichen Service- und Mietgebühr zu bezahlen und zwar für jeden angefangenen Monat den vollen Betrag. Mit der Entgegennahme derartiger Beträge wird kein neues Service- und Mietverhältnis geschlossen, die Entgegennahme dieser Beträge versteht sich als teilweise Abgeltung aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens des *Kunden* entstandenen und entstehenden Schadenersatzansprüche, deren Geltendmachung *FIRST* in vollem Umfang jedenfalls vorbehalten bleibt, bzw. als Benutzungsentgelt für die titellose Nutzung.
3. Der *Kunde* erklärt sein Einverständnis, dass *FIRST* im Falle einer nicht fristgerechten Rückgabe des Mietgegenstandes im vereinbarten Zustand berechtigt ist, den Mietgegenstand auf Kosten des *Kunden* räumen zu lassen und diesen einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Auf Einwendungen hiergegen oder die Geltendmachung von allfälligen, dem *Kunden* hieraus entstehenden Schäden verzichtet dieser.
4. *FIRST* ist im Falle der vorzeitigen oder sonstigen Vertragsbeendigung berechtigt, dem *Kunden* den Zutritt zur Büroanlage und zum Mietgegenstand zu verweigern, sofern dies nicht ausschließlich zum Zweck der Räumung desselben erfolgt.
5. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages durch *FIRST* ist *FIRST* berechtigt, die für die gesamte Laufzeit des Vertrages noch ausstehenden Vergütungen, welcher Art immer, aus dem Titel des Schadenersatzes bzw. als verschuldensunabhängige Pönale zu begehren und jedenfalls sofort zur Zahlung fällig zu stellen.

§ 6 Zustand der Mieträume

1. Der *Kunde* verpflichtet sich, die Mieträume und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räumlichkeiten und Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Er ist für etwaige Beschädigungen ersatzpflichtig und verpflichtet sich, hierfür eine eigene Versicherung abzuschließen. Nach dem Auszug gehen die Kosten erforderlicher Schönheitsreparaturen zu Lasten des *Kunden*.
2. Der *Kunde* verpflichtet sich ebenfalls zum sorgfältigen Umgang mit den von ihm angemieteten Möbeln und technischen Gerätschaften. Er ist für etwaige Beschädigungen ersatzpflichtig und verpflichtet sich hierfür eine eigene Versicherung abzuschließen.
3. Auf Grund feuerpolizeilicher Vorschriften sind in allen Räumlichkeiten Brandmelder und Sprinkleranlagen installiert, welche in regelmäßigen Abständen überprüft werden müssen. Der leichte und ungehinderte Zugang zu den an der Decke, sowie im Boden befindlichen Einrichtungen ist vom *Kunden* jederzeit zu gewährleisten. Die Rauchmelder im Zwischenraum der Bodenplatten sind durch an der Decke darüber befindliche rote Markierungen gekennzeichnet. Kästen und schwere Gegenstände dürfen in diesen Bereichen nicht aufgestellt werden.
4. Die Mieträume sind bei Beendigung des Vertragsverhältnisses vom *Kunden* im gleichen Zustand wie übernommen, besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit allen Schlüsseln ohne Anspruch auf Investitionskostenersatz *FIRST* termingerecht zu übergeben.

§ 7 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Abtretung

Eine Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht des *Kunden* mit eigenen Ansprüchen und Forderungen gegen Forderungen von *FIRST* aus und im Zusammenhang mit dem Vertrag ist ausgeschlossen. Der *Kunde* ist nicht berechtigt, die ihm aus diesem Vertrag zustehenden Rechte und Ansprüche abzutreten, anderweitig an Dritte zu übertragen oder zu verpfänden.

§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Die Mieträume dürfen nur als eigene Büroräume verwendet werden. Die Untervermietung ist nicht gestattet. Auch eine sonstige Überlassung an Dritte ist nicht gestattet und darf allenfalls nur mit schriftlicher Einwilligung von *FIRST* erfolgen. Dieser Vertrag selbst ist nicht auf andere übertragbar.
2. Die vorhandenen Leistungsnetze für Elektrizität dürfen vom *Kunden* nur in dem Umfang und Weise beansprucht werden, dass keine Überlastung eintritt.
3. Haustiere sind in den Büroräumlichkeiten verboten.

4. Der *Kunde* garantiert, dass er den Vertrag, den Mietgegenstand oder Dienstleistungen nicht für obszöne, illegale, unmoralische oder diffamierende Zwecke missbraucht, und dass er *FIRST*, oder alles was damit in Verbindung steht, nicht in Verruf bringt. Der *Kunde* verpflichtet sich, sämtliche für den Betrieb seines Unternehmens zur Anwendung kommenden Gesetze und Vorschriften zu beachten und hierfür allenfalls erforderliche Genehmigungen und Zustimmungen auf eigene Kosten Gefahr und Risiko einzuholen. *FIRST* haftet nicht für die Erteilung derartiger Zustimmungen und Berechtigungen.
5. Die Tatsache, dass *FIRST* im Falle einer Vertragsverletzung des *Kunden* keine sofortigen Maßnahmen gegen denselben ergreift, hat keinesfalls weder die Anerkennung dieser Vertragsverletzung, noch den Verzicht von *FIRST*, später in diesem Zusammenhang zu handeln, zur Folge.

§ 9 Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch FIRST

FIRST darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des *Kunden* vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, also auch bei Modernisierungsmaßnahmen. Der *Kunde* hat die Räume zugänglich zu halten, die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

§ 10 Bauliche Änderungen durch den Kunden

1. Der *Kunde* darf keine baulichen Veränderungen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen etc. ohne schriftliche Einwilligung von *FIRST* vornehmen. Er haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Änderungen entstehen.
2. Allfällige dem *Kunden* schriftlich genehmigte Änderungen sind ausschließlich auf Kosten des *Kunden*, unter Einhaltung aller diesbezüglichen behördlichen Auflagen und gesetzlichen Bestimmungen sowie durch hierzu befugte Professionisten durchzuführen. Ein Anspruch auf Ersatz der Investitionskosten ist ausgeschlossen.
3. Der *Kunde* ist verpflichtet, bei seinem Auszug den Urzustand der Mieträume wiederherzustellen. *FIRST* kann verlangen, dass die vom *Kunden* vorgenommenen baulichen Veränderungen oder Teile davon verbleiben, ohne dass der *Kunde* hierfür Aufwendersatz verlangen kann.

§ 11 Haftung

1. Der *Kunde* haftet für sämtliche Schäden, die durch ihn, seine Angehörigen, Mitarbeiter, Besucher, Agenten, Lieferanten und Handwerker schuldhaft verursacht worden sind. Schäden an und im Hause und in den Mieträumen sind *FIRST* oder ihrem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der *Kunde* ebenfalls. Der *Kunde* haftet weiters für Personen mit ausgestellten Zugangsberechtigungen, wie seine Agenten, Lieferanten und Kunden.
2. Bei Beschädigungen am Mietgegenstand sowie an zu der Mieteinheit gehörenden Gegenständen, die durch einen unsachgemäßen Gebrauch entstehen, ist der *Kunde* verpflichtet, die Schäden unverzüglich auf eigene Kosten durch befugte Gewerbeunternehmen beheben zu lassen und zwar unbeschadet dessen, ob diese Schäden durch den *Kunden* selbst oder durch eine zu ihm gehörende Person verursacht wurden. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach einer schriftlichen Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann *FIRST* die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des *Kunden* vornehmen lassen. Im Fall unverzüglich erforderlicher Maßnahmen ist *FIRST* auch ohne vorangehende schriftliche Mahnung zur Beseitigung des vom *Kunden* zu verantwortenden Übelstandes auf dessen Kosten berechtigt.
3. Soweit gesetzlich zulässig, ist die Haftung von *FIRST* auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Eine Haftung für Verlust, Beschädigung oder Kosten, die dem *Kunden* durch eine Handlung oder Unterlassung der *FIRST*, ihren Angestellten oder Agenten erwachsen, sowie für mittelbare Schäden und Folgeschäden wird ausgeschlossen. Insbesondere kann *FIRST* für die Verletzung der an diesem Vertrag durch einen anderen *Kunden* von *FIRST* vom *Kunden* nicht verantwortlich gemacht werden.
4. *FIRST* ist jederzeit befugt, dem *Kunden* im Millennium Tower andere – mit den ursprünglich zugewiesenen vergleichbare – Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Für diesen Fall verzichtet der *Kunde* gegenüber *FIRST*, Schadenersatz-, Vertragserfüllungs- oder sonstige Ansprüche geltend zu machen.

§ 12 Versicherungen

Der *Kunde* ist verpflichtet, alle für seinen Betrieb erforderlichen Versicherungen (insb. eine Mietsachschadensversicherung) abzuschließen und diese für die Dauer des Vertragsverhältnisses auf seine Kosten aufrechtzuerhalten und deren Bestand *FIRST* auf Verlangen nachzuweisen.

§ 13 Kautionsvereinbarung

1. Der *Kunde* hinterlegt als Sicherheit für die Erfüllung aller seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadenersatzansprüchen von *FIRST* eine Kautions in der vereinbarten Höhe. Die Sicherheit ist vor Übergabe der Mieträume bzw. Aufnahme der Serviceleistungen zu hinterlegen.
2. Gerät der *Kunde* mit einer aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag bestehenden Zahlungspflicht in Verzug, ist *FIRST*, unbeschadet seiner sonstigen Rechte, berechtigt, den jeweils aushaftenden Betrag abzurufen, in welchem Fall der *Kunde* verpflichtet ist, diese Sicherheit wiederum unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.
3. Die Kautions ist spätestens bei Vertragsbeginn fällig. Vor Erhalt der Kautions ist *FIRST* nicht verpflichtet, die vertraglichen Miet- und Serviceleistungen zu erbringen.

§ 14 Betreten der Mieträume durch FIRST und seine Beauftragten

1. Der *Kunde* ist damit einverstanden, dass *FIRST* über eine generelle, jederzeitige Zugangsmöglichkeit zu den Mieträumen verfügt. Dies gilt insbesondere für die Prüfung des Zustandes der Räumlichkeiten, Brief- und Paketdienste, Reinigung und Instandhaltung, Kontrolle der Brandschutzeinrichtungen, Wartungs- und Servicearbeiten sowie bei Gefahr.

§ 15 Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

1. Der Gesellschafter/Geschäftsführer/Vertragsunterzeichnende des *Kunden* erklärt ausdrücklich, sämtlichen in und aus diesem Vertragsverhältnis entstehenden geldlichen Ansprüchen von *FIRST* gegenüber dem *Kunden* als Schuldner und Mithaftender zur ungeteilten Hand persönlich beizutreten.
2. Der *Kunde* verpflichtet sich, Änderungen in den Gesellschafter- und Vertretungsverhältnissen, in der Gesellschaftsstruktur oder in anderen, für das Vertragsverhältnis wichtigen Zusammenhängen, *FIRST* unverzüglich anzuzeigen.
3. Ändert der *Kunde* die Rechtsform seines Unternehmens von einem Einzelunternehmen oder einer Personengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft, so bleibt davon die persönliche Haftung des *Vertragsunterzeichnenden/ Kunden* für sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag unberührt.

§ 16 Gerichtsstand

1. Auf diesen Vertrag kommt österreichisches Recht mit Ausnahme der Verweisungsnormen im Sinne einer ausdrücklichen Rechtszahl zur Anwendung.

2. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis wird ausschließlich die örtliche Zuständigkeit des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes Wien ausdrücklich vereinbart, unabhängig vom Wohnsitz oder Geschäftssitz des *Kunden*.

§ 17 Sonstige Bestimmungen

1. *FIRST* ist berechtigt, die Miet- und Preislisten abzuändern. Derartige Abänderungen werden dem *Kunden* gegenüber nach schriftlicher Bekanntgabe durch *FIRST* wirksam und verbindlich. Die schriftliche Bekanntgabe hat durch Anschlag auf dem für wesentliche Mitteilungen im Gemeinschaftsbereich des gesamten Mietobjektes angebrachten Informationsbrettes zu erfolgen, sowie durch Übergabe einer von *FIRST* mit Datum versehenen Kopie an den *Kunden* zu erfolgen.
2. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen ausnahmslos der Schriftform. Etwaige Zusatzvereinbarungen und Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn *FIRST* diese schriftlich bestätigt hat.
3. Die an den *Kunden* gerichteten Mitteilungen werden als gültig betrachtet, wenn sie dem *Kunden* persönlich oder einem Stellvertreter des *Kunden* überreicht werden, oder per eingeschriebenen Brief an jene Adresse zugestellt werden, die als letztgültige Adresse *FIRST* als solche bekannt ist. Die an *FIRST* gerichteten Mitteilungen werden als gültig betrachtet, wenn sie an die Adresse von *FIRST* per Einschreiben gerichtet sind.
4. Der vorliegende Vertrag widerruft und ersetzt jeden früheren Miet- und Servicevertrag sowie alle sonstigen bisherigen schriftlichen und mündlichen Vereinbarungen und Nebenabreden zwischen dem *Kunden* und *FIRST*.
5. Sämtliche mit der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages auflaufenden Kosten, Abgaben und Gebühren trägt der *Kunde*. Die Kosten einer darüber hinaus gehenden rechtsfreundlichen Beratung trägt jeder Vertragspartner selbst. Die Vergebührungsanzeige erfolgt durch *FIRST* und wird dem Kunden weiterverrechnet.
6. Aus zeitweisen Störungen der Ent- und Versorgungseinrichtungen wie insbesondere Telefon-, Licht-, Wasser-, Strom-, Heizungs-, Kühl-, und Lüftungsleitungen, Internetprovidereinrichtungen oder der Nutzung allgemeiner Flächen, kann der Kunde keinerlei Rechtsfolgen ableiten.

§ 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder aufgrund künftiger Rechtsprechung werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle einer solchen Bestimmung tritt eine wirksame Regelung, die bei verständiger Würdigung dieses Vertrages dem Willen und ursprünglichen angestrebten Zweck der Vertragspartner am Nächsten kommt.