

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN MYHIVE (myhive-AGB)
Stand 12/2021
myoffice – BÜRO, myroom – BÜRORAUM, mydesk – BÜROARBEITSPLATZ

1. **Geltung:** Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen, kurz „myhive-AGB“, gelten für alle Mietverträge über im Eigentum der Immofinanz AG oder deren konzernverbundenen Unternehmen stehende Büroräumlichkeiten, die mit dem Bürokonzept myhive angeboten werden. Mietverträge über Büroarbeitsplätze (mydesk) fallen als Flächenmiete nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Es gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Bestimmungen des Mietvertrages über Gesamtbüros (myoffice) und Büroräume (myroom) fallen in den MRG-Teilwendungsbereich.
2. **Vorrangige Bestimmungen:** Die Vertragsparteien und die wesentlichsten Bestimmungen ergeben sich aus der Urkunde „MIETVERTRAG MYHIVE“, kurz „Mietvertrag“. Bei Widersprüchen zu diesen AGB gehen die im Mietvertrag enthaltenen Bestimmungen vor.
3. **Beilagen zum Mietvertrag:** Sämtliche Beilagen zum Mietvertrag sowie die Unterlagen, auf die der Mietvertrag oder diese myhive-AGB ausdrücklich unter Nennung der URL Bezug nehmen, bilden integrierende Bestandteile.
4. **Mietkonzept myhive:** myhive Büromieten bieten (a) modern und flexibel ausgestattete Räume, (b) eine gute Infrastruktur, (c) je nach Mietvariante gemeinsam nutzbare oder für eine exklusive Nutzung buchbare Räumlichkeiten, (d) klare Pauschalmietpreise. Der Vermieter haftet nicht für den Eintritt von aufgrund dieses Mietkonzeptes beim Mieter allenfalls entstehenden Erwartungshaltungen, die über die Nutzung der vermieteten Räume und die Erbringung der ausdrücklich zugesagten Leistungen hinausgehen. Das Mietkonzept setzt eine gegenseitige besondere Rücksichtnahme im Hinblick auf gemeinsam genutzte Flächen voraus.
5. **Verhaltensregeln:** Die Mieter sind verpflichtet, die jeweils gültigen myhive-house rules, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>, einzuhalten und die der gemeinsamen Nutzung dienenden Einrichtungen angemessen und fair gegenüber den Mitbenutzern zu nutzen (Fair Use). Das Mietkonzept myhive verlangt im Hinblick auf die gemeinsame Flächennutzung eine besondere Sorgfalt im Umgang mit Schlüsseln/Schlüsselchips/Zugangscodes. Der Mieter hat einen Verlust unverzüglich dem Vermieter zu melden. Durch Verlust oder Missbrauch verursachte Folgekosten sind vom Mieter zu tragen.
6. **Mietvarianten:**
 - 6.1. myoffice: Vermietet wird ein gesamtes Büro im herkömmlichen Sinn (selbständiges Gesamtbüro) mit jenen Räumen und Nebenräumen, wie planmäßig dargestellt und ausgestattet, wie in der BAB beschrieben, zur ausschließlichen Nutzung durch den Mieter.
 - 6.1.1. Folgende **Grundleistungen** sind mit dem pauschalen Nettomietzins für myoffice abgegolten: **Sämtliche laufende Betriebskosten** sowie Kosten für **Strom, Heizung und Klimaanlage**.
 - 6.1.2. Es können folgende kostenpflichtige **Zusatzleistungen** in Anspruch genommen werden:
 - (a) **Büromöbelnutzung** gemäß den jeweils geltenden Spezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>.
 - (b) **Internetnutzung** (WiFi) gemäß den jeweils geltenden Internetspezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>.
 - (c) **Reinigung** gemäß den jeweils geltenden Spezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>.
 - (d) **Technisches Facility Management** gemäß den jeweils geltenden Spezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>.
 - (e) **Empfang** der Besucher des Mieters in der myhive Lobby während den jeweiligen Öffnungszeiten.
 - 6.2. myroom: Vermietet wird ein abschließbarer Büroraum wie planmäßig dargestellt und voll ausgestattet mit Schreibtischen, Schreibtischsessel, Bürostehleuchten, Rollcontainer und Regal in einem brauchbaren Zustand bzw wie besichtigt.
 - 6.2.1. Folgende **Grundleistungen** sind mit dem pauschalen Nettomietzins des myroom abgegolten:
 - (a) **Sämtliche laufende Betriebskosten** sowie Kosten für **Strom, Heizung und Klimaanlage**
 - (b) **Büromöbelnutzung** gemäß den jeweils geltenden Spezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>.
 - (c) **Internetnutzung** (WiFi) gemäß den jeweils geltenden Internetspezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>.
 - (d) **Reinigung** gemäß den jeweils geltenden Spezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>.
 - (e) **Getränke:** unlimitierter Kaffee, Tee und Wasser stehen zur freien Entnahme in der myhive Lounge zur Verfügung
 - (f) **Technisches Facility Management** gemäß den jeweils geltenden Spezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>.
 - (g) **Empfang** der Besucher des Mieters in der myhive Lobby während den jeweiligen Öffnungszeiten.
 - (h) **Drucker:** gemäß den jeweils geltenden Druckerspezifikationen, abrufbar unter <https://myhive-offices.com/de>
 - 6.2.2. myroom-Mieter stehen zur gemeinsamen Benützung mit den anderen myroom- und mydesk-Mieter ohne weiteres Entgelt eine Lounge Area, eine Küche, Think Tanks und Toiletten zur Verfügung. Die vorhandenen Besprechungsräume können nach Verfügbarkeit kostenpflichtig gebucht werden.
 - 6.3. mydesk: Vermietet wird/werden ein oder mehrere Arbeitsplätze (desk) in einem Büroraum, der/die gemeinsam mit anderen mydesk-Mieter genutzt wird/werden. Ein mydesk ist jeweils ausgestattet mit Schreibtisch, Schreibtischsessel, und Rollcontainer in einem brauchbaren Zustand bzw wie besichtigt.
 - 6.3.1. Folgende **Grundleistungen** sind mit dem pauschalen Nettomietzins des myroom abgegolten: Siehe Punkt 6.2.1.
 - 6.3.2. mydesk-Mieter stehen zur gemeinsamen Benützung weitere Räumlichkeiten zur Verfügung: Siehe Punkt 6.2.2.
 - 6.3.3. mydesk-Mieter ist es nicht gestattet, eigene Einrichtungsgegenstände, insbesondere Mobiliar und technische Peripherie in den Räumen aufzustellen oder Veränderungen vorzunehmen.
7. **Mietgegenstand:** Vermietet ist nur der Innenbereich des Mietgegenstandes (folgenden kurz „MG“). Verfügungen außerhalb des MG bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Hinweistafeln, Aufschriften, Schilder udgl. dürfen außerhalb des MG nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters im Rahmen des Ortsüblichen angebracht werden. Das einheitliche Bild der Hausfassade und die Werbeeinrichtungen aller anderen Mieter sind zu berücksichtigen. Alle im Mietvertrag oder in den Beilagen genannten Flächenangaben sind Planmaße. Abweichungen von +/-5% vom Naturmaß sind zulässig. Der Mieter wird vor Unterfertigung den MG umfassend prüfen (Besichtigung MG und Lage, Prüfung Pläne und Spezifikationen). Er wird den Mietvertrag nur dann unterfertigen, wenn der MG für ihn hinreichend spezifiziert ist.

8. Member benefits:

- (a) Jeder Mieter erhält ohne weiteres Entgelt für jeden von ihm namhaft gemachten Berechtigten jeweils Zugang zur Lobby des myhive Standortes mit freiem WLAN während der jeweiligen Öffnungszeiten, Zugriff auf die myhive-App mit allen Informationen über myhive Standorte, Leistungen und Veranstaltungen und somit Zugang zur myhive-community, die Einladung zur Teilnahme an Veranstaltungen (idR mit beschränkter Teilnehmeranzahl) am jeweiligen myhive Standort. Die **member benefits** sind persönlich und können von den Berechtigten weder vererbt noch an Dritte übertragen werden. Die **member benefits** enden automatisch, d.h. ohne erforderliche Kündigung, und mit sofortiger Wirkung (a) bei Beendigung des Mietverhältnisses, (b) bei Ausscheiden eines Berechtigten oder (c) bei Widerruf durch den Vermieter. Eine Barablöse ist ausgeschlossen. Auf die Leistungen aus den **member benefits** besteht kein Rechtsanspruch. Der Vermieter kann die **member benefits** nach Belieben in jeder Form abändern oder zur Gänze (teilweise) einstellen.
- (b) Der Mieter ist gegen gesondertes Entgelt gemäß den jeweils geltenden Bedingungen und Entgelten, abrufbar unter www.myhive-offices.com, berechtigt zur kurzfristigen Buchung eines myflex für einen ganzen Tag, zur kurzfristigen Buchung eines Konferenzraumes außerhalb des mycowork Bereiches für zumindest 1 Stunde, sofern verfügbar, zur kurzfristigen Buchung eines Parkplatzes, sofern verfügbar.
- (c) Der Mieter ist ohne weiteres Entgelt zur Nutzung von Infrastruktur am myhive-Standort (sofern vorhanden) berechtigt; dazu zählen mylounge, Bikeroom und Dusche.
- (d) Die Mieter, die mydesk oder myroom mieten, sind ohne weiteres Entgelt berechtigt zum Zugang zum mycowork Bereich (je nach Vertrag für einen Standort oder für alle Standorte in einer Stadt), nach Verfügbarkeit zur Nutzung der im mycowork Bereich situierten, entsprechend gekennzeichneten und geteilten Arbeitsplätze, nach Verfügbarkeit zur Nutzung der im mycowork Bereich befindlichen Küchen, Think Tanks (Fokusräume) und allfälligen sonstigen für alle mycowork Nutzer zur gemeinsamen Nutzung vorhandenen Räumlichkeiten.
- (e) Die Mieter, die mydesk oder myroom mieten, sind gegen weiteres Entgelt berechtigt zur kurzfristigen Buchung eines Besprechungsraumes innerhalb des mycowork Bereiches zur Verwendung von im mycowork Bereich aufgestellten Druckern gegen Bezahlung der pro Seite zur Verrechnung gelangenden Druckkosten.
9. **Booking points:** Die Mieter, die mydesk oder myroom mieten, erhalten vom Vermieter für den Abschluss dieses Vertrages ohne weiteres Entgelt Bonuspunkte („booking points“). Die booking points können für kostenpflichtige Leistungen von myhive vom Mieter am myhive Standort eingelöst werden. Eine Barablöse ist ausgeschlossen. booking points können nur vom Mieter bzw den von diesem benannten Berechtigten persönlich genutzt und weder vererbt noch an Dritte übertragen werden. booking points verfallen ohne Anspruch auf Ersatz automatisch, wenn sie nicht innerhalb von einem Kalendermonat eingelöst werden oder das booking points system von myhive eingestellt wird. Die Anzahl der gesammelten Punkte ist über die myhive App elektronisch abrufbar.
10. **Mietzweck und zulässige Nutzung:** Der Mieter mietet den MG für den im Mietvertrag bezeichneten Mietzweck. Die Nutzung für folgende Tätigkeiten ist untersagt: Verbreitung jeder Art unerwünschter Nachrichten, Eingriff in Privatsphäre von Personen oder Unternehmen, Verbreiten von Spam-E-mails, von sittenwidrigen, beleidigenden oder sonstigen ungesetzlichen Daten, illegalem Download oder Upload uä. Dem Mieter ist es strengstens untersagt, von anderen Mietern/Nutzern ohne deren ausdrücklichen Zustimmung Informationen zu beschaffen oder weiterzugeben, insbesondere deren E-Mail-Adressen. Pro Arbeitsplatz ist jeweils nur eine Person zur Nutzung des Arbeitsplatzes berechtigt. Unterscheidet sich diese vom Mieter, so hat der Mieter dem Vermieter bei Anmietung den jeweiligen Nutzer mit dessen persönlichen Daten bekanntzugeben. Die Weitergabe von Schlüsseln, Schlüsselchips, Codes oder sonstigen Zugangsberechtigungen an andere Personen ist untersagt. Der Mieter haftet für das Verhalten der von ihm genannten Nutzer. Siehe weiters die Punkte 4. und 5. dieser myhive-AGB. Der Vermieter haftet ausschließlich für eine bestehende Baubewilligung mit Bürowidmung.
11. **Vertragsanbahnung über die myhive-App oder online über das Webportal:** Der Vertrag kommt erst durch beidseitige Unterfertigung des myhive-Mietvertrages zustande (siehe Punkt 30). Für die Vertragsanbahnung über die myhive-App oder online über das Webportal hat der Mieter eine einmalige, refundierbare Vorauszahlung vor Unterfertigung des myhive-Mietvertrages zu entrichten. Die Vorauszahlung wird auf das erste fällige Mietentgelt angerechnet.
12. **Mietbeginn und Vertragsdauer:** Ab Mietbeginn hat der Mieter das gesamte Mietentgelt brutto für die Dauer des aufrechten Mietverhältnisses an den Vermieter zu bezahlen. Das befristete Mietverhältnis endet nach Ablauf der Befristung, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.
13. **Auflösung aus wichtigem Grund:** Der Mieter ist gem § 1117 (MG unbrauchbar), der Vermieter gem. § 1118 ABGB (erheblich nachteiliger Gebrauch, qualifizierter Mietzinsrückstand) jederzeit zur Vertragsauflösung berechtigt. Der Vermieter ist weiters zur jederzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Mieter (a) wiederholt gegen die jeweils geltenden, unter <https://myhive-offices.com/de> abrufbaren, myhive-house rules verstößt (siehe Punkt 5 dieser myhive-AGB), (b) ein Verhalten setzt, das andere Mieter stört, gefährdet oder schädigt (zB Verschmutzung der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, Lärm, sittenwidrigen, strafrechtliches, ungebührliches oder allgemein gesundheitsschädliches Verhalten) oder (c) sich gegenüber den anderen myhive-Mietern unfair verhält, weil er der gemeinsamen Nutzung dienende Einrichtungen trotz Ermahnung offensichtlich übermäßig in Anspruch nimmt (siehe Punkte 4 und 5 dieser myhive-AGB). Der Vermieter ist im Fall der berechtigten Vertragsauflösung nicht verpflichtet, ein bereits vereinnahmtes Mietentgelt anteilig rückzuerstatten.
14. **Übergabe:** Der MG wird dem Mieter bei Mietbeginn übergeben. Über die Übergabe ist bei myoffice ein Protokoll anzufertigen. In diesem sind etwaige Mängel sowie eine angemessene Behebungsfrist festzuhalten. Festgestellte Mängel, die einer vertragsgemäßen und ordnungsgemäßen Nutzung des MG nicht entgegenstehen, stehen der Übernahme und dem Bezug des MG und damit dem Mietbeginn nicht entgegen.
15. **Mietentgelt, Fälligkeit:** Der Mieter leistet ein Pauschalentgelt für die Raumnutzung samt den im Punkt 6. dieser myhive-AGB jeweils zu den Mietvarianten beschriebenen Grundleistungen und ein Entgelt für die jeweils gemäß Mietvertrag in Anspruch genommenen Zusatzleistungen zusätzlich der Umsatzsteuer in gesetzlichen Höhe. Das Mietentgelt ist im Voraus bis zum 5. eines jeden Monats spesenfrei für den Vermieter einlangend bei diesem zu bezahlen. Für den Fall des Zahlungsverzugs verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung von Verzugszinsen iH des 3-Monats Euribor+4%. Der Mieter hat dem Vermieter weiters einen darüber hinausgehenden Schaden zu ersetzen, wie Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen. Der Vermieter ist im Falle eines schuldhaften Zahlungsverzugs des Mieters auch berechtigt, ihm den Zutritt zum Mietgegenstand zu verweigern, bis der Rückstand bezahlt ist. Bei Zahlungsverzug

- hinsichtlich der Zusatzleistungen ist der Vermieter berechtigt, die jeweiligen Leistungen unverzüglich solange einzustellen, bis der Rückstand bezahlt ist.
- Der Mieter ist nicht berechtigt, Zusätze oder Erklärungen auf Zahlscheinen vorzunehmen, da solche zufolge maschineller Bearbeitung dem Vermieter nicht zur Kenntnis gelangen.
- Im Mietentgelt nicht inkludiert sind die von Mieter zum Geschäftsbetrieb benötigten und nicht in den Grundleistungen enthaltenen Betriebsmittel (wie etwa Kosten für Telefon, Telefax, Telekabel, speziellen Kraftstrom udgl., jeweils inklusive Anschlusskosten, Wartung und Instandhaltung), für die er selbst aufzukommen hat.
16. **Aufrechnungsverbot:** Der Mieter ist nicht berechtigt, Forderungen gegenüber dem Vermieter gegen das Mietentgelt oder sonstige Ansprüche des Vermieters im Zusammenhang mit dem Mietvertrag aufzurechnen, es sei denn die Forderungen des Mieters sind gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt.
17. **Wertsicherung:** Das Mietentgelt wird wertgesichert. Die Anpassung des Mietentgelts ist jährlich vorzunehmen, wobei jeweils durch Vergleich der Indexzahl vom August des laufenden Jahres zur Augustindexzahl des abgelaufenen Jahres, in welchem die letzte Anpassung des Mietzinses erfolgt ist, der ab Jänner des darauffolgenden Jahres gültige neue Hauptmietzins ermittelt wird, der dann für das gesamte Jahr maßgeblich bleibt. Erstmalige Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die Indexzahl des im Mietvertrag genannten Monats. Wird im Mietvertrag keine Ausgangsbasis festgelegt, ist die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses die Ausgangsbasis. Selbst wenn der Vermieter Mietentgelt ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder quittiert, hat er damit keinesfalls konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Änderungsbeträge verzichtet.
- Der Vermieter ist berechtigt, die Wertsicherungsdifferenz rückwirkend für die Dauer von 3 Jahren einzuheben (§ 1486 ABGB). Sollte der Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, gilt stattdessen jener verlautbarte Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index vom wirtschaftlichen, die allgemeine Preis- und Kaufkraftentwicklung abbildenden Ergebnis am ehesten entspricht.
18. **Umsatzsteuer:** Der Vermieter erklärt, die Option zur Regelbesteuerung nach § 6 Abs 2 Umsatzsteuergesetz 1994 (kurz UStG 1994) auszuüben, wobei der Mieter rechtsverbindlich erklärt, nahezu ausschließlich, das heißt zumindest zu 95 % Umsätze zu tätigen, für die er auch vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Mieter verpflichtet sich, jede Veränderung hinsichtlich seiner vorsteuerabzugsberechtigten Umsätze zu unterlassen bzw eine unvermeidbare Veränderung unverzüglich dem Vermieter zu melden, dies bei sonstiger Schadenersatzverpflichtung gegenüber dem Vermieter für Steuernachteile. Tritt eine Änderung – aus welchen Gründen auch immer – der umsatzsteuergesetzlichen Rahmenbedingungen für vertragsgegenständliches Mietverhältnis ein (zB Entfall der Optionsmöglichkeit und unechte Steuerbefreiung der Vermietung per Gesetz), hat der Mieter allfällige umsatzsteuerliche Nachteile des Vermieters zu ersetzen, zB ein (teilweiser) Entfall des Vorsteuerabzuges bzw eine (teilweise) Berichtigung bisher geltend gemachter Vorsteuern. Dies erfolgt durch einen einmaligen oder laufenden Zuschlag auf den Hauptmietzins oder die Betriebskosten iH des wirtschaftlichen Nachteils. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen eine nachvollziehbare Berechnung vorzulegen.
19. **Kaution:** Der Mieter ist verpflichtet, bei Unterfertigung des Mietvertrages (bzw. bei Vertragsanbahnung) dem Vermieter zur Sicherstellung aller Verbindlichkeiten des Mieters aus oder im Zusammenhang mit dem Mietvertrag eine Kaution in der gemäß Mietvertrag vereinbarten Höhe und dort geregelten Art in barem, durch Kreditkartenbuchung oder in Form einer abstrakten Garantie zu erlegen. Eine Bankgarantie muss von einem inländischen Kreditinstitut ausgestellt sein und eine Mindestlaufzeit bis zwei Monate nach Ablauf der Mietdauer ausweisen. Der Vermieter ist berechtigt, die Kaution zur Abdeckung der Verbindlichkeiten in Anspruch zu nehmen. Nach berechtigter Inanspruchnahme der Kaution durch den Vermieter hat der Mieter den Kautionsbetrag unverzüglich über erste Aufforderung hin auf die volle ursprüngliche Höhe aufzufüllen, andernfalls dies als ein Mietzinsrückstand zu beurteilen ist. Endet eine vom Mieter übergebene Garantie vor Ablauf der oben genannten Mindestlaufzeit, ist der Vermieter berechtigt, den Garantiebtrag zum Zwecke der Umwandlung in eine Barkaution abzurufen.
20. **Verbot Untervermietung, Abtretung, sonstige Überlassung:** Der Mieter darf den MG ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters weder zur Gänze noch zum Teil untervermieten oder auf sonstige Weise (entgeltlich oder unentgeltlich) an Dritte weitergegeben noch darf er Rechte aus dem Mietvertrag an Dritte abtreten.
21. **Veränderungen durch Mieter:** Jede Veränderung oder Ausbesserung des MG bedarf einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters und der Erwirkung aller hierfür erforderlichen Genehmigungen durch den Mieter. Der Mieter verzichtet auf jeden Aufwändersatzanspruch hinsichtlich von ihm getätigter Aufwendungen (insbesondere auf alle Ansprüche gemäß § 1097 iVm § 1036 oder § 1037 ABGB sowie § 1096 ABGB).
22. **Gewährleistung, Haftung:** Der Mieter hat sich vor Anmietung ausdrücklich und umfassend über das Mietkonzept **myhive** informiert. Der Mieter verzichtet auf Ansprüche aus der Tatsache, dass es aufgrund der gemeinsamen Nutzung zu Lärmbelästigungen oder Störungen durch andere Mieter kommen kann. Der Vermieter haftet nicht für das Verhalten anderer Mieter, wird jedoch bei wiederholt störendem Verhalten anderer Mieter vom Recht, das Mietverhältnis mit den die **myhive**-house rules verletzenden Mietern aufzulösen, Gebrauch machen. Der Vermieter haftet nur für Schäden, die er, seine Angestellten oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachen, im Falle von Personenschäden auch für leicht fahrlässiges Verhalten. Der Mieter ist für den sicheren Verschluss seiner Gegenstände, Unterlagen und Daten selbst verantwortlich und haftet der Vermieter nicht bei Entwendung, Diebstahl, Verlust oder Beschädigung. Es besteht kein Versicherungsschutz seitens des Vermieters. Dem Mieter wird empfohlen, die eingebrachten Gegenstände, Unterlagen und Daten selbst entsprechend zu versichern.
- Ansprüche gegen den Vermieter aus Folgeschäden sind jedenfalls ausgeschlossen.
23. **Störungen:** Der Mieter ist nicht berechtigt, bei zeitweiligen Störungen von Strom-, Wasser- oder Wärmezufuhr, Leitungsgebrechen uä und bei zeitweiligen Unterbrechungen von Grund- oder Zusatzleistungen, insbesondere der Internetnutzung, irgendwelche Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, sofern diese binnen 72 Stunden nach Bekanntgabe beim Vermieter behoben werden.
- Der Mieter duldet allfällige vom Vermieter durchzuführende Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten sowohl im unmittelbaren Mietgegenstand als auch in den gemeinsam genutzten Bereichen und verzichtet ausdrücklich auf Entgeltminderungsansprüche oder sonstige Ansprüche wegen allfälliger dadurch entstehenden Beeinträchtigungen; dieser Anspruchsverzicht gilt nicht im Fall einer Sperrung des angemieteten **myroom/mydesk**.

24. **Erhaltung des Mietgegenstandes:** Der Mieter hat den MG (samt Ausstattung und allenfalls mitvermietetem Inventar) möglichst pfleglich und schonend zu behandeln. Die laufende Instandhaltung obliegt dem Vermieter. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für jede von ihm, seinen Angehörigen, Angestellten oder Besuchern verschuldete Beschädigung des MG und der allgemeinen Teile des Hauses.
25. **Zutritt:** Dem Vermieter bzw. dessen Beauftragten und Bevollmächtigten steht während der üblichen Betriebszeiten die Besichtigung des MG zur Prüfung des Erhaltungszustands und der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag, zur Vorbereitung und Durchführung von solchen Maßnahmen, welche der Mieter zu dulden hat, sowie zur Weitervermietung mit Mietinteressenten frei. Bei Gefahr im Verzug ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Der Mieter hat bei Abwesenheit dafür zu sorgen, dass der MG auch während seiner Abwesenheit betreten werden kann, und dem Vermieter eine Person zu benennen, die ihm gegebenenfalls den Zugang zum diesem verschaffen kann.
26. **Höhere Gewalt, Zufälle:** Wird der MG durch Unfall oder höhere Gewalt, wie zB Krieg, Wetterschläge, teilweise oder zur Gänze unbrauchbar, ist der Vermieter zur Wiederherstellung nicht verpflichtet. Vielmehr ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aufzulösen, wobei dem Mieter keinerlei Schadenersatzansprüche oder sonstiger Aufwendersatz zustehen. Der Mieter hat ab Unbrauchbarkeit keinen, ab eingeschränkter Brauchbarkeit nur einen verhältnismäßigen Teil des Mietentgeltes zu bezahlen. Eine behördliche verfügte Bewegungsfreiheit für Kunden oder Arbeitnehmer bestimmter Geschäftsbereiche oder für die Bevölkerung allgemein, zB ein Ausgangsverbot im Falle einer Pandemie, gelten als in der Sphäre des Betriebes des Mieters gelegen. Das Mietverhältnis bleibt in diesem Fall aufrecht, ebenso die Verpflichtung des Mieters, das volle Mietentgelt zu bezahlen.
27. **Rückstellung des Mietgegenstandes:** Der MG ist am Tag der Beendigung des Mietverhältnisses (a) von sämtlichen Benützern geräumt, (b) von allen eigenen Fahrnissen geräumt, jedoch mitsamt dem mitvermieteten Inventar, (c) besenrein und (d) im Übrigen in einem – abgesehen von einer durch vertragsgemäßen Gebrauch bewirkten normalen Abnutzung – ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zurückzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters übermäßig abgenutzte Holzböden abzuschleifen und neu zu versiegeln bzw übermäßig stark verschmutzte und beanspruchte Teppichböden zu erneuern und geänderte Oberflächen und Wandanstriche mit der ursprünglichen Ausgestaltung und Farbe zu ersetzen sowie vom Mieter vorgenommene Änderungen zu entfernen und zurückgebliebene Gegenstände zu entsorgen. Die Schlüssel bzw mechanischen oder elektronischen Sperrbehelfe sind unbedingt vollständig zurückzustellen. Stellt der Mieter den MG nicht rechtzeitig zurück, hat er dem Vermieter ein monatliches Benützungsentgelt iH des doppelten monatlichen Mietentgeltes zu bezahlen. Stellt er ihn mit Beschädigungen/übermäßigen Abnutzungen zurück, schuldet der Mieter dem Vermieter eine vom Nachweis des konkreten Schadens unabhängige Konventionalstrafe iH des dreifachen monatlichen Mietentgeltes. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt unberührt. Sämtliche im Zusammenhang mit der Vertragsbeendigung vom Mieter zu leistenden Zahlungen sind binnen 14 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch den Vermieter fällig.
28. **Zustellungen:** Der Vermieter ist berechtigt, Zustellungen an den Mieter ab Mietbeginn an die Adresse des MG vorzunehmen, es sei denn der Mieter gibt dem Vermieter schriftlich eine andere Zustelladresse bekannt.
29. **E-Mail-Adresse/Änderung von persönlichen Daten:** Der Berechtigte hat bei Vertragsabschluss eine aktuelle E-Mail-Adresse zur Verfügung zu stellen, über die die Kommunikation mit dem Berechtigten erfolgen kann. Der Berechtigte ist ausdrücklich damit einverstanden, dass rechtlich bedeutsame Erklärungen von myhive, wie zB Rechnungen, Mahnungen entweder schriftlich per Post gemäß Punkt 28 dieser myhive AGB oder elektronisch per E-Mail an die von ihm zuletzt genannte E-Mail-Adresse zugestellt werden können. Jede Änderung vertragsrelevanter Daten wie Name, Adresse, E-Mail-Adresse, Bankverbindung etc hat der Berechtigte unverzüglich bekanntzugeben. Der Berechtigte nimmt zur Kenntnis, dass seine persönlichen Daten ausschließlich für die Vertragsdurchführung elektronisch gespeichert und verarbeitet werden.
30. **Schriftlichkeit:** Sämtliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter sind schriftlich zu treffen, andernfalls sie ungültig sind. Sofern der Vertrag über die myhive-App oder online über das Webportal angebahnt wird, kommt der Vertrag erst durch beidseitige Unterfertigung des myhive-Mietvertrages zustande.
31. **Rechtsgeschäftsgebühren:** Diese hat der Mieter zu tragen und zwar auch solche, die allenfalls nachträglich behördlich ergänzend zum vorläufig vom Vermieter selbstberechneten Betrag vorgeschrieben werden.
32. **Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen:** Diese berührt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Regelung, die der wegfallenden Bestimmung dem Sinn und Zweck nach am nächsten kommt.
33. **myhive-house rules, Öffnungszeiten Rezeption, Sonstiges:** Der Vermieter ist berechtigt, die myhive-house rules, Öffnungszeiten der Rezeption, das Leistungsangebot an Grund- und Zusatzleistungen, einseitig zu verändern und an veränderte Umstände anzupassen, sofern der Mieter dadurch nicht in unzumutbarer Weise in der Nutzung des Mietgegenstandes beeinträchtigt wird. Der Mieter ist zur Einhaltung der myhive-house rules und Brandschutzordnung idjgF verpflichtet und ist verantwortlich, dass diese auch von sämtliche Nutzer des MG wie Dienstnehmer, Kunden, Besucher etc befolgt wird.
34. **Rechtsnachfolge:** Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf Dritte zu übertragen, insbesondere im Zuge einer Eigentumsübertragung an der Liegenschaft oder am MG.
35. **Gerichtsstand:** Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 104 JN für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag, auch anlässlich dessen Beendigung, die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien.
