

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## Büro&Service Anne Hermanski e.K.

### Weidkamp 180, 45356 Essen (B&S)

Folgende Bedingungen gelten im Zusammenhang mit jedem Vertrag mit Büro&Service Anne Hermanski e.K..

#### § 1 Geltung / Leistungsumfang

(1) Dieser Vertrag entspricht der Anwendung eines Beherbergungsvertrages in der Hotellerie. Das Business Center bleibt in Besitz und Führung von B&S. Der Kunde erkennt an, dass dieser Vertrag keinerlei Eigentum oder Pachtbesitz des Kunden auf die Räumlichkeiten begründet. Der Kunde nutzt das Business Center und B&S erbringt für den Kunden Serviceleistungen auf der Grundlage des abgeschlossenen Vertrages.

(2) Der Kunde darf seine Geschäftstätigkeit im Business Center nur unter der im Vertrag angegebenen Firma oder Namen ausüben. Dem Kunden ist nicht gestattet, zwar mit denselben Personen, aber unter einer anderen Firma oder einem anderen Namen die Räumlichkeiten, Arbeitsplätze und Services zu nutzen.

(3) Der Kunde darf die Geschäftsadresse nur während der Laufzeit des mit B&S bestehenden Vertrages nutzen. Der Kunde ist alleine für die rechtliche, insbesondere Gewerbe-, Register-, Standes-, Wettbewerbs-, und steuerrechtliche Zulässigkeit seiner Verwendung der Adresse des Business Centers verantwortlich. Gleiches gilt für die Verletzung von Rechten Dritter durch die Nutzung der Geschäftsadresse.

(4) Soweit der geschlossene Vertrag die Nutzung von Rufnummern von B&S beinhaltet, besteht kein Anspruch auf Erteilung bestimmter Rufnummern oder auf Eintragung dieser Rufnummern in öffentliche Verzeichnisse. B&S bleibt Inhaber sämtlicher Rechte an diesen Rufnummern, insbesondere hat der Kunde keinen Anspruch auf Überlassung dieser Rufnummern nach Beendigung des Vertrages.

#### § 2 Rechte und Pflichten von B&S

(1) B&S ist verantwortlich für den ordnungsgemäßen Bürobetrieb innerhalb der dem Kunden bekannten Geschäftszeiten. Im Fall des Auftretens technischer Störungen ist B&S verpflichtet, diese innerhalb einer angemessenen Zeit zu beseitigen oder deren Beseitigung zu veranlassen. Bei Serviceunterbrechungen von einer Dauer von mehr als 30 Minuten, wird der Kunde von B&S informiert. Eine anteilige Kürzung der Miete oder sonst vereinbarter Vergütungen kann erst ab einer Serviceunterbrechung von mehr als zwei Stunden, gerechnet ab Kenntnis von B&S von der Störung, geltend gemacht werden.

(2) B&S ist nicht verpflichtet, Einschreiben, Bestellungen und Rechnungen anzunehmen, insbesondere dann nicht, wenn sich daraus Verpflichtungen und Kosten für B&S ergeben.

(3) B&S handelt aufgrund dieses Vertrages weder als Vertreter noch als Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfe des Kunden. Der Kunde stellt deshalb B&S von etwaigen Ansprüchen Dritter auf erste Anforderung frei. Beide Parteien handeln im Rahmen dieses Vertrages mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

(4) B&S ist verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, welche die dem Kunden übertragenen Mandate betreffen, Stillschweigen – auch nach Aufhebung des Vertrages – zu bewahren.

(5) Die Haftung von B&S für eingebrachte und aufbewahrte Geschäftsunterlagen, Gegenstände oder Materialien ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. B&S ist berechtigt, etwaige, vom Kunden bei Vertragsende zurückgelassenen Gegenstände oder Unterlagen auf Kosten des Kunden zu entsorgen. Eine Aufbewahrungspflicht besteht nicht.

(6) Soweit der Vertrag die Aufnahme und Weitergabe von Gesprächsnotizen vorsieht, schuldet B&S die rechtzeitige und ordnungsgemäße Absendung der Nachricht. Der rechtzeitige Abruf der Nachricht obliegt dem Kunden.

(7) B&S führt alle Services mit größter Sorgfalt aus. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen Informationen inhaltlich unklar oder unrichtig oder unvollständig übermittelt werden. Insoweit wird die Haftung von B&S auf Vorsatz beschränkt.

#### § 3 Rechte und Pflichten des Kunden

(1) Der Kunde ist zur ordentlichen Zahlung der Servicepauschalen sowie der zusätzlichen Serviceleistungen verpflichtet.

(2) Der Kunde verpflichtet sich, die Büroräume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden in den Mieträumen hat der Kunde, sobald er sie bemerkt, B&S anzuzeigen.

(3) Der Kunde erhält die Büroräume in dem Zustand, in dem sie sich bei Übergabe befinden und erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.

(4) Bei Beendigung dieses Vertrages ist der Kunde verpflichtet, seine Geschäftspartner zu informieren, um eine Inanspruchnahme von B&S über die Vertragszeit hinaus zu vermeiden. Insbesondere stellt er rechtzeitig einen Post-Nachsendeantrag.

(5) Der Kunde weist die ordnungsgemäße Anmeldung seines Unternehmens durch Übergabe einer Kopie des Handelsregisterauszugs bzw. der Gewerbeanmeldung sowie durch die Kopie des Personalausweises / Passes des Vertretungsberechtigten nach.

(6) Die Geschäftsräume, Adresse und Telekommunikationseinrichtungen von B&S dürfen nicht zur Übermittlung oder Weiterleitung unrechtmäßiger oder anstößiger Inhalte oder Materialien sowie zu ungesetzlichen, betrügerischen oder unehrenhaften Zwecken benutzt werden. B&S hat das Recht, auf Anfrage mit staatlichen Untersuchungsbehörden im Zusammenhang mit Ermittlungen gegen den Kunden zu kooperieren.

#### § 4 Haftung durch B&S

(1) B&S haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. B&S haftet ferner bei fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (sogenannte Kardinalpflicht), wobei die Haftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt ist. Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen. Ferner ist die Haftung von B&S für Folgeschäden aus ihren Leistungen, insbesondere für entgangenen Gewinn, ausgeschlossen, sofern nicht Vorsatz gegeben ist.

(2) B&S ist unter keinen Umständen gegenüber Dritten verantwortlich für den Inhalt der Schriftstücke, Telefonate, Mitteilungen oder Handlungen, die B&S im Auftrage des Kunden bearbeitet, gefertigt oder weitergeleitet hat.

(3) B&S haftet nicht für Schäden durch höhere Gewalt sowie ferner nicht für nicht von B&S zu verantwortende Ausfälle des Kommunikationsnetzes oder für nicht von ihr zu verantwortende Ausfälle der Versorgung mit Wasser, Strom oder Heizenergie. In diesen Fällen ist auch eine Minderung der vereinbarten Miete oder sonst vereinbarter Vergütungen ausgeschlossen.

#### § 5 Benutzung der Mieträume, bauliche Änderungen

(1) Der Kunde darf die Mieträume nur für Büroarbeiten und Besprechungen nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken (z.B. Produktlagerungen, Produktion, Partys...) benutzen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung durch B&S.

(2) Die Untervermietung der Mieträume ist nicht gestattet. Auch eine sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung von B&S erfolgen.

(3) Der Kunde haftet für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Mitarbeiter, sowie die von ihm beauftragten Lieferanten, Handwerker und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäuerung einer vom Kunden übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.

(4) Dem Kunden obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

(5) Beseitigt der Kunde die Schäden, für welche er haftet, nach erfolgter Abmahnung durch B&S nicht, so ist B&S berechtigt, die Beseitigung der Schäden auf Kosten des Kunden vornehmen zu lassen.

(6) Die vom Kunden in die Mieträume eingebrachten Sachen sind nicht über die Geschäftsversicherung von B&S gegen Einbruch-, Diebstahl-, Feuer- und Wasserschäden versichert.

(7) Die auch nur kurzfristige Unterbringung von Haustieren ist untersagt.

(8) Bauliche oder sonstige Änderungen dürfen nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung von B&S vorgenommen werden.

#### § 6 Werbemaßnahmen

(1) Werbemaßnahmen in oder an den Räumlichkeiten oder dem Gebäude sind mit B&S abzustimmen.

(2) Der Kunde verpflichtet sich, etwaig vorhandene Sammelschildanlagen von B&S zu nutzen. Die daraus entstehenden Kosten sind, gegebenenfalls anteilig, vom Kunden zu tragen.

(3) Andere als die in Absatz 2 genannten Werbeträger dürfen nur mit der ausdrücklichen Einwilligung von B&S angebracht werden.

Die Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden, wenn ein sachlicher Grund hierfür gegeben ist. Im Falle des Widerrufs ist der Kunde zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

### § 7 Kündigung

(1) Verträge mit unbefristeter Laufzeit können von beiden Seiten mit einer Frist von sechs Wochen zum Monatsende gekündigt werden.

(2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen (Fax oder Email genügen nicht).. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an; entsprechendes gilt für den Widerspruch zur Kündigung. Der Kunde erklärt sich mit der Zustellung an seine Büroanschrift bei B&S einverstanden, sofern er eine solche bei B&S hat.

(3) Die Möglichkeit der Vertragsparteien zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Sie hat schriftlich unter Angabe des wichtigen Grundes zu erfolgen. Absatz 2, Sätze 2 und 3, gelten entsprechend. Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung durch B&S liegt insbesondere vor, wenn

- der Kunde mehr als zwei Wochen mit einer Zahlung an B&S in Verzug ist,
- der Kunde gegen seine Pflichten aus dem Vertragsverhältnis mit B&S verstoßen hat
- der Kunde erheblich gegen die Hausordnung verstößt oder den Büroraum vertragswidrig gebraucht
- sitten-, ordnungs- oder gesetzwidrige Geschäfte abwickelt
- Insolvenzantrag gestellt oder das Konkursverfahren eröffnet wurde

(4) Die Geltendmachung ihrer Schadensersatzansprüche behält sich B&S für den Fall der außerordentlichen Kündigung ausdrücklich vor.

(5) Im Falle einer fristlosen Kündigung hat der Kunde innerhalb von 3 Tagen nach Eingang der Kündigung den vermieteten Büroraum zu räumen. Danach ist B&S berechtigt, den Büroraum unverzüglich räumen zu lassen und anderweitig zu nutzen. Die Kosten der Räumung gehen zu Lasten des Kunden.

(6) B&S ist im Falle der fristlosen Kündigung berechtigt, dem Kunden den Zugang zur Büroanlage und den vertragsgegenständlichen Büroräumen zu untersagen. Die gesetzlichen Bestimmungen des Vermieterpfandrechts finden Anwendung. Diese Bestimmungen gelten für die fristgerechte Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfristen entsprechend.

(7) Im Falle der fristlosen Kündigung durch B&S werden die für die gesamte Laufzeit des Vertrages noch ausstehenden monatlichen Vergütungen als Schadensersatz wegen Nichterfüllung sofort fällig und zahlbar. Sollte sich der Schaden durch eine anderweitige Vermietung der Räume verringern, gewährt B&S eine entsprechende Rückerstattung.

### § 8 Betreten der Büroräume durch B&S.

(1) B&S kann die Büroräume während der Geschäftszeiten zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderem wichtigen Grund betreten. B&S wird die Besichtigung zu einem angemessenen Zeitpunkt im Voraus ankündigen. Bei Gefahr in Verzug oder bei Anhaltspunkten für eine vertragswidrige Nutzung ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

(2) Ist das Vertragsverhältnis gekündigt, so darf B&S die Büroräume mit angemessener Vorankündigungsfrist zusammen mit Interessenten während der Geschäftszeiten betreten.

(3) Der Kunde muss dafür sorgen, dass die Büroräume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Der Kunde ist deshalb damit einverstanden, dass B&S über eine generelle Zugangsmöglichkeit zu den Büroräumen verfügt.

### § 9 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Abtretung

(1) Die Parteien können nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

(2) Ein Zurückbehaltungsrecht wegen anderer als Geldansprüche können die Vertragsparteien ausüben, wenn die Absicht einen Monat vorher schriftlich angekündigt wurde.

(3) Der Kunde kann die ihm aus diesem Vertrag zustehenden Rechte und Ansprüche weder abtreten noch übertragen noch verpfänden. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch B&S.

### § 10 Konkurrenzschutz

B&S gewährt keinen Konkurrenzschutz.

### § 11 Abwerbe-, Wettbewerbs- oder Vermittlungsverbot

(1) Dem Kunden, seinen Angestellten, oder Mitarbeitern ihm verbundener Unternehmen ist es nicht gestattet, Angestellte von B&S für sich/sein Unternehmen, verbundene Unternehmen oder Dritte abzuwerben oder Dienstangebote zu machen, sie (auch privat) mit Dienstleistungen zu beauftragen oder zu beschäftigen. Das gleiche gilt für die Vermittlung von Dienstangeboten oder Arbeitsverhältnissen.

(2) Der Kunde darf keine Büroservicetätigkeiten ausüben, die im Wettbewerb zu den Tätigkeiten von B&S stehen.

### § 12 Änderungen der Rechtsform, Unternehmensveräußerung

(1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Kunden, treten Änderungen im Handelsregister, der Gewerbeanmeldung oder in anderen für das Vertragsverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Kunde dies B&S unverzüglich anzuzeigen.

(2) Bei der Veräußerung des Unternehmens des Kunden oder eines Teiles davon, bedarf der Eintritt des Rechtsnachfolgers in dieses Vertragsverhältnis der Zustimmung von B&S. Ein Anspruch des Rechtsnachfolgers des Kunden auf Fortsetzung des Vertragsverhältnisses besteht nicht.

### § 13 Gerichtsstand

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages hergeleiteten Ansprüche Essen-Borbeck sein soll.

### § 14 Sonstige Vereinbarungen

(1) Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen – soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich Bezug genommen wird – nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahe kommende andere Bestimmung zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren. Das gleiche gilt im Falle einer Regelungslücke.

(3) Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass B&S Behörden, auf deren Anforderung, Auskünfte über Inhalte des Vertrages erteilt.

### §15 DIENSTLEISTUNGSINFORMATION GEMÄß EU-VERORDNUNG AB 17.05.10

Firmendaten:	Büro & Service Anne Hermanski e.K. vertreten durch die Inhaberin Anne Hermanski Weidkamp 180, 45356 Essen Handelsregister Essen Nr. HRA 6405
Register: St.-Nr.:	115/1124/684 beim Finanzamt Essen-NordOst
USt.-Ident-Nr.:	DE164 141 883
Kammer:	IHK Mülheim/Essen/Oberhausen
Gerichtsstand:	Essen
Dienstleistungsmerkmale:	siehe Dienstleistungs- und Preisübersicht
Berufshaftpflichtversicherung:	Allianz-Versicherungs AG, München Geltungsbereich Deutschland
Berufliche Gemeinschaften:	ecos office center GmbH & Co. KG und alle angeschlossenen ecos office center im ecos Unternehmensverbund

Zur Kenntnis genommen:

Essen, .....  
Unterschrift

# Hausordnung für Geschäftsräume

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages. Sie dient dem Schutz und der Sicherheit des Hauses und seiner Benutzer. Im Interesse aller Nutzer werden Verstöße gegen die Hausordnung als Vertragsverletzung angesehen und können ggf. zur Kündigung des Vertrages führen.

## Gegenseitige Rücksichtnahme

Die gemeinschaftliche Nutzung eines Hauses durch Kunden verschiedener Unternehmensformen, Branchen und Nutzungsarten erfordert neben einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis auch gegenseitige Rücksichtnahme. Lärm und Geruchsbelästigungen müssen im Interesse aller Kunden unterbleiben. Deshalb sollten Geräte, Maschinen usw. deren Betrieb Geräusche verursacht, so schallhemmend aufgestellt sein, dass keine Übertragung der Geräusche in andere Nutzungsobjekte erfolgen kann.

Die Aufstellung und Benutzung von Heißwassergeräten, Mikrowellen, Kochplatten, Kaffeemaschinen, Kopiergeräten und ähnlichen Geräten in den Kundenräumen sowie in den Gemeinschaftsräumen ist unter anderem aus Brandschutzgründen untersagt.

Das Rauchen ist zum Schutz der nichtrauchenden Kunden, Mitarbeiter und Gäste im ecos office center essen nicht gestattet.

## Sorgfaltspflicht

Das Treppenhaus sowie gemeinschaftlich genutzte Flure sind zur Sicherheit aller als Fluchtweg im Falle eines Brandes bestimmt. Diese Flächen dürfen auf keinen Fall, auch nicht vorübergehend von Mobiliar, Waren, Verpackungsgut oder dergleichen genutzt werden. Fenster sind bei Kälte, Nässe, Sturm und beim Verlassen des Gebäudes geschlossen zu halten.

## Pflichten im Interesse der allgemeinen Sicherheit und Ordnung

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen fensterlose Räume nicht mit offenem Licht betreten werden. Größere Gegenstände sind so aufzustellen, dass alle Teile der Räume zugänglich sind.

Diese Hausordnung berücksichtigt einen Teil der behördlichen Vorschriften, Sie kann aber diese Bestimmungen nicht voll erfassen. Bitte beachten Sie die behördlichen Vorschriften (besonders die der Bau- und Feuerpolizei) auch dann, wenn in dieser Hausordnung darüber nichts Ausdrückliches gesagt ist.