

Gesonderte Geschäftsbedingungen

Stand: 01.08.2024

FLEX-OFFICE-VERTRAG

Geschäftsadresse mit Briefkasten

DH Verwaltungs GmbH & Co. KG

Leopoldstr. 2-8, 32051 Herford

vertreten durch den Geschäftsführung: Oliver Flaskämper & Lisa Marie Bechinka

im Folgenden auch „Betreiber“ oder “Vertragsgeber” oder "Denkwerk" genannt.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Verträge zwischen dem Vertragsgeber (DH Verwaltungs GmbH & Co. KG) und dem Vertragsnehmer (m/w/d) über ein Flex-Office, welches mit der mietweisen Überlassung von Büroflächen sowie eines Briefkastens einhergeht. Diese gesonderten Geschäftsbedingungen gelten nur in Kombination mit und als Ergänzung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der DH Verwaltungs GmbH & Co. KG.

§ 2 Vertragsgegenstand

Dem Vertragsnehmer wird ein eigener Briefkasten sowie ein Arbeitsplatz im Erdgeschoss des Denkwerts zur Verfügung gestellt. Der Vertragsnehmer teilt sich den Büroraum mit anderen Vertragsnehmern des Denkwerts. Der Vertragsnehmer darf nur die für ihn vorgesehene Einrichtung sowie die Gemeinschaftsräume und zusätzlich bereitgestellten Leistungen des Denkwerts während der Vertragslaufzeit nutzen. Der Vertrag gilt nur für den Vertragsnehmer persönlich bzw. die im Vertrag genannte Firma. Es ist nicht gestattet, die Räumlichkeiten oder Leistungen des Denkwerts mit denselben Personen unter einer anderen Firma oder einem anderen Namen zu nutzen. Der Vertragsnehmer ist nicht berechtigt, die Räumlichkeiten unter zu vermieten, Dritten zur Verfügung zu stellen oder Leistungen des Denkwerts Dritten zur Verfügung zu stellen.

Der Vertrag besteht aus: Flex-Office-Vertragsblatt, AGB, Empfangsvollmacht, SEPA-Lastschriftmandat.

§ 3 Vertragsbeginn, Vertragsdauer, Vertragskündigung

(1) Vertragsbeginn

Der Vertrag kann mit einer Vorlaufzeit von 7 Tagen nach Vertragsunterzeichnung zu jedem Tag im Monat begonnen werden. Die Leistungspflicht des Auftraggebers ist erst zu erbringen, nachdem der Vertragsnehmer die ihm aus §4 (6) obliegende Vorauszahlungspflicht erfüllt hat.

(2) Vertragsdauer

Der Vertrag wird unbefristet abgeschlossen. Die Mindestlaufzeit beträgt 12 Monate.

(3) Kündigung

1. Sofern nichts anderes vereinbart, kann der Vertrag nach Ablauf der Mindestlaufzeit jederzeit mit einer

Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden.

2. Die Kündigung muss schriftlich in der Form des §126 BGB erfolgen. Die Kündigung ist als unterschriebenes Original der Gegenseite zukommen zu lassen. Für die Wirkung der Kündigung maßgeblich ist hierbei der Zugang beim Vertragspartner, nicht der Zeitpunkt des Versands.

3. Nach Kündigung hat der Vertragsnehmer die Geschäftsadresse des Vertraggebers unverzüglich in allen Zusammenhängen mit seiner Privatperson oder seinem Unternehmen zu entfernen. Der Anspruch zur Nutzung des Briefkastens sowie der Büroräumlichkeiten entfällt sofort.

(4) Fristlose Kündigung und Schadensersatz

1. Der Vertrag kann aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden, wenn eine der Vertragsparteien seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Zu den vertraglichen Verpflichtungen zählt insbesondere die Beachtung der AGB und der Hausordnung.

Ein wichtiger Grund liegt laut §543 BGB vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a. dem Vertragsnehmer der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
- b. der Vertragsnehmer die Rechte des Vertragsgebers dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- c. der Vertragsnehmer für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vertragsgeber vorher befriedigt wird.

2. Der Vertragsgeber kann den Vertrag mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

- a. über das Vermögen des Vertragsnehmers das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder
- b. ein gerichtliches Vergleichsverfahren beantragt wird oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder
- c. der Vertragsnehmer gegen die Konkurrenzschutzklausel §3 Absatz 2 verstößt oder
- d. der Vertragsnehmer den Vertragsgeber bei Vertragsabschluss arglistig, insbesondere über den Zweck des Unternehmens, getäuscht hat oder
- e. die Reputation des Vertragsgebers durch die Tätigkeiten des Vertragsnehmers beschädigt.

3. Bei einer fristlosen Kündigung durch den Vertragsgeber ist der Vertragsnehmer zur Zahlung eines Schadensersatzes verpflichtet, insofern es zum Mietausfall kommt. Als Berechnungsgrundlage für die Höhe der Schadensersatzforderung wird der Zeitraum herangezogen, der zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung als Rest-Vertragsdauer bei einer fristgemäßen Kündigung zum gleichen Zeitpunkt gegolten hätte.

§ 4 Rechte & Pflichten

Der Vertragsnehmer verpflichtet sich, sämtliche Änderung von personen- oder unternehmensbezogenen Daten, die für den Vertragsgeber relevant sind unverzüglich dem Vertragsgeber mitzuteilen. Hierzu zählen insbesondere der Name des Unternehmens, der Name des Geschäftsführers, die Wohnanschrift des Geschäftsführers und gegebenenfalls die Adresse zur Weiterleitung von Briefsendungen.

(1) Nutzung der Räumlichkeiten

1. Die Räumlichkeit darf nur für Büro Zwecke genutzt werden. Tätigkeiten, die häufige Besuche Dritter verursachen, beispielsweise Einzelhandelstätigkeiten, ärztliche Tätigkeiten oder andere beratende Tätigkeiten, sind nicht erlaubt.

2. Dem Vertragsnehmer ist es nicht gestattet, eigene Möbel oder Einrichtungsgegenstände mitzubringen. Das in den Räumlichkeiten vorhandene Inventar ist an Ort und Stelle zu belassen und darf nicht entfernt werden, auch nicht übergangsweise. Sollen Möbel umgestellt werden, ist äußerste Vorsicht walten zu lassen und das Möbelstück grundsätzlich mit mindestens zwei Personen anzuheben und auf keinen Fall zu verschieben. Für Schäden an Möbeln, Einrichtungen und Räumen aufgrund von

unsachgemäßer Handhabung der Einrichtung haftet der Vertragsnehmer.

3. Schäden sind dem Vertragsgeber umgehend zu melden und auf Wunsch des Vertragsgebers zu beseitigen. Sollten Reinigungen, Renovierungen oder die Auslagerung von hinterlassenen Dingen notwendig sein, hat der Vertragsnehmer hierfür aufzukommen.

4. Sollte der Vertragsnehmer die Büroräumlichkeiten oder den Briefkasten über das Vertragsende hinaus nutzen, steht dem Vertragsgeber eine Entschädigung gem. §546a BGB zu. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Bei hinterlassenen Unterlagen und Gegenständen ist der Vertragsgeber berechtigt, diese auf Kosten des Vertragsnehmers an die aus dem Vertrag ersichtliche Adresse zurückzusenden.

(2) Entgegennahme von Post- und Paketsendungen

1. Der Vertragsgeber nimmt die an den Vertragsnehmer gerichteten Briefsendungen entgegen. Je nach Vertragsvereinbarung werden die Briefsendungen dem Vertragsnehmer zur Abholung im Denkwerk Herford zur Verfügung gestellt oder nach einem mit dem Vertragsnehmer abgestimmten Rhythmus per Post oder Scan per E-Mail zugestellt.

2. Für die Zeit nach der Vertragslaufzeit kann der Vertragsgeber nach seinem Ermessen eine angemessene Servicepauschale für seine Tätigkeit verlangen oder die Annahme der Briefsendungen verweigern.

3. Die Annahme von Paket-Sendungen gehört nicht zum regulären Vertragsgegenstand. Vertragsnehmer müssen ankommende Pakete selbst entgegennehmen, ausgenommen es liegt eine Empfangsbevollmächtigung vor. Wenn Letzteres der Fall ist, ist es gewünscht, dass der Vertragsnehmer Pakete (aufgrund der beschränkten Aufbewahrungsmöglichkeiten) selbst entgegennimmt. Werden Pakete erfolgreich zugestellt, beispielsweise weil die Zusteller eine/n Empfangsbevollmächtigte/n angetroffen haben, übernimmt der Vertragsgeber keine Haftung für Schäden oder Verluste. Eine individuelle Absprache zur Annahme, Lagerung und Weiterleitung von Paketen ist in Ausnahmefällen zu Sonderkonditionen möglich, welche dem Vertragsblatt entnommen werden können.

4. Die Abholung von Post- und Paketsendungen ist zu den regulären Öffnungszeiten des Denkwerks möglich. Sollte über diese Öffnungszeiten hinaus ein Zugang benötigt werden, kann dieser beim Betreiber hinzugebucht werden. Die Öffnungszeiten und Preise der Sonderzugänge sind jederzeit auf der Webseite des Vertragsgebers einsehbar.

(3) Gewerbeanmeldung und Eintragung im Handelsregister

Aufgrund der Ladungsfähigkeit der Geschäftsadresse ist diese auch zur Anmeldung beim Gewerbeamt oder Handelsregister geeignet. Nach § 14 Abs. 1 der Gewerbeordnung (GewO) sind der Beginn eines selbständigen Betriebes, eines stehenden Gewerbes oder einer unselbständigen Zweigstelle sowie die Verlegung, Änderung, Erweiterung und Aufgabe des Betriebs der zuständigen Behörde anzuzeigen. Gleiches gilt nach § 55c GewO für die selbständige Ausübung bestimmter reisegewerbekartenfreier Tätigkeiten. Die Gewerbeanmeldung ist gleichzeitig mit dem Beginn des Betriebs vorzunehmen. Nicht als Gewerbe zählen die Tätigkeiten als Freiberufler, die ihr Gewerbe im Allgemeinen nicht anzeigen müssen. Die Anmeldung des Gewerbes kann und darf erst erfolgen, sobald der Vertrag über die Anmietung der Geschäftsadresse unterzeichnet wurde.

Der Betreiber empfiehlt dem Vertragsnehmer daher, die Gewerbeanmeldung gleichzeitig mit Beginn des Betriebs vorzunehmen.

Der Vertragsnehmer kann das Gewerbe direkt über das Wirtschafts-Service-Portal NRW online anmelden, oder alternativ die ausgefüllte und unterschriebene Gewerbeanmeldung per Scan bei der Stadt Herford an folgende E-Mail-Adresse einreichen: buergerberatung@herford.de. Weitere Informationen und Formulare findet der Vertragsnehmer auf der Webseite der Stadt Herford.

Sollte der Vertragsnehmer keine Anmeldung seines Betriebes vornehmen, geschieht dies auf eigenes Risiko. Der Vertragsnehmer haftet selbst für eventuell entstehende Schäden.

§ 5 Zahlungsbedingungen

(1) Zahlungsoption

Mit Abschließen eines Vertrages ist ein SEPA-Lastschriftmandat zum Rechnungseinzug verpflichtend

einzureichen. Das Lastschriftmandat erlischt automatisch, wenn die Rechnung über den letzten Leistungszeitraum der Vertragsdauer erstellt und eingezogen wurde.

(2) Umsatzsteuer

Alle Preise sind Nettopreise und verstehen sich zuzüglich der jeweils aktuell geltenden Umsatzsteuer.

(3) Monatliche Pauschale

1. Die im Vertrag festgelegte monatliche Pauschale ist jeweils für den rückwirkenden Leistungszeitraum entsprechend dem auf der monatlichen Rechnung ausgewiesenen Zahlungsziel fällig.
2. Bei Verträgen, die nicht am Ersten eines Monats beginnen, ist die monatliche Pauschale anteilig für diesen Monat zu zahlen.

(4) Zusatzleistungen

Zusätzlich zur monatlichen Pauschale in Rechnung gestellte Leistungen sind sofort fällig und werden per SEPA-Lastschriftmandat eingezogen.

(5) Zahlungsverzug

Bei Zahlungsverzug ist der Vertragsgeber von seiner Leistungsverpflichtung zur Annahme von Post und ggf. Entleerung des Briefkastens befreit, ohne dass der Vertragsnehmer von der Zahlung für die Vertragszeit oder dem Vertrag selbst entbunden ist. Das Verzugsrisiko obliegt allein dem Vertragsnehmer.

(6) Sicherheitsleistung/ Vertragsstrafe

1. Eine vereinbarte Sicherheitsleistung ist vor Beginn der Vertragslaufzeit dem Vertragsgeber zu übergeben. Die Sicherheitsleistung ist die erste Rechnung, die der Vertragsgeber an den Vertragsnehmer stellt und von dessen Konto per SEPA-Lastschriftmandat einzieht.
2. Nach Beginn der Vertragslaufzeit steht dem Vertragsgeber ein Leistungsverweigerungsrecht solange zu, wie die Sicherheitsleistung noch nicht erbracht wurde.
3. Ein Anspruch auf Rückgabe der Sicherheitsleistung steht nach Ende der Vertragslaufzeit dem Vertragsnehmer dann zu, wenn alle offenen Forderungen, insbesondere aus monatlichen Pauschalen, zusätzlichen Leistungen, Instandsetzungs- und Renovierungskosten sowie berechtigten Rechtsanwalts- und Gerichtskosten beglichen sind und der Briefkasten sowie die Büroräumlichkeiten vertragsgemäß zurückgegeben wurde.
4. Die Sicherheitsleistung wird nach Punkt 3. und nach nachweislicher Entfernung der gemieteten Geschäftsanschrift in Zusammenhängen mit dem Unternehmen des Vertragsnehmers, ohne Zinsen wieder zurückerstattet.
5. Des Weiteren wird eine Vertragsstrafe von 500 EUR pro Monat angesetzt, sollte die Löschung weiterhin ausbleiben. Der Kunde verpflichtet sich nach Vertragsende zur Unterlassung der Verwendung unserer Adresse in jeglicher Hinsicht.
6. Der Vertragsgeber ist verpflichtet, die vereinbarte Sicherheitsleistung getrennt von seinem Vermögen aufzubewahren. Der Vertragsgeber ist nicht verpflichtet, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

§ 6 Besondere Vereinbarungen

1. Der Vertragsgeber steht in keinem Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Vertragsnehmers. Der Vertragsnehmer ist daher nicht berechtigt, den Vertragsgeber offiziell bei anderen Parteien als Empfangsbevollmächtigten oder Ansprechpartner anzugeben. Der Vertragsgeber haftet nicht für ein etwaiges Fehlverhalten des Vertragsnehmers.
2. Die Anmietung des Flex-Office mit Geschäftsadresse geht mit der mietweisen Überlassung von Büroflächen sowie eines Briefkastens einher. Es steht dem Vertragsnehmer frei, im Rahmen des geschlossenen Vertrages Büroflächen des Denkerwerks (Arbeitsplatz im Erdgeschoss) nach Verfügbarkeit zu nutzen.
3. In der Rechtsprechung wird derzeit diskutiert, ob bei Abschluss eines solchen Vertrages eine ladungsfähige Anschrift gegeben ist, die der Impressumsfähigkeit genügt. Unter welchen

Voraussetzungen dies der Fall ist, ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht eindeutig zu beantworten. Entscheidend scheint jedoch dabei zu sein, ob eine gewisse Wahrscheinlichkeit besteht, den Mieter persönlich anzutreffen, um ihm die Post zuzustellen oder an einen von ihm wirksam bestellten Vertreter zuzustellen. Um den Vertragsnehmer bei der Entgegennahme der Post zu unterstützen, bietet der Vertragsgeber daher die Möglichkeit, eine Empfangsvollmacht auszustellen. Dadurch ist der Vertragsgeber dazu berechtigt, Post- und Paketsendungen für den Vertragsnehmer entgegenzunehmen. Wie die Rechtsprechung in Zukunft urteilen wird, weiß der Vertragsgeber nicht, weshalb diesbezüglich keine Ansprüche vom Vertragsnehmer an den Vertragsgeber zu entrichten sind. Der Vertragsgeber leistet durch die die Ausstellung der Empfangsvollmacht sowie der Möglichkeit der Nutzung der Räume den bestmöglichen Beitrag dazu, dass die vom Vertragsnehmer angemietete Anschrift der Impressumsfähigkeit genügt.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass der Vertragsgeber von Rechts wegen nicht berechtigt ist, Rechtsberatungsleistungen gegenüber dem Vertragsnehmer zu erbringen. Der Vertragsgeber ist insbesondere nicht verpflichtet und rechtlich nicht in der Lage, das Geschäftsmodell des Vertragsnehmers und die damit verbundenen Tätigkeiten auf ihre Vereinbarkeit mit dem geltenden Recht zu prüfen.

Ergänzende Hinweise zur Datenverarbeitung

durch die DH Verwaltungs GmbH & Co. KG

4. Weitergabe der Daten an Dritte

Die persönlichen Daten des Vertragsnehmers werden nicht an andere, außer den in den allgemeinen Geschäftsbedingungen genannten und den im Folgenden genannten Dritten zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben.

Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO oder Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO für die Anbahnung oder Abwicklung der Geschäftsbeziehung erforderlich ist, werden die personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben.

- a. Behörden: Eine Weitergabe der unternehmens- und personenbezogenen Daten erfolgt vorsorglich mit Vertragsabschluss an die für die Gewerbeanmeldung zuständige Abteilung der Stadt Herford. Die Übergabe der Daten ist für eine Prüfung der Anmietung im Fall einer Gewerbeanmeldung unerlässlich. Sollten der Vertragsnehmer das Gewerbe nicht bei der Stadt Herford anmelden müssen oder wollen, werden die weitergegebenen Daten von der Stadt Herford nicht verwendet.