

**Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma HS Büro und Service GmbH, Alfred-Herrhausen-Allee 3-5, 65760 Eschborn (HS)**

**Folgende Bedingungen sind Bestandteil jedes Miet-, Service- oder sonstigen Vertrags der HS und werden bei Vertragsabschluss ausgehändigt.**

#### **Pflichten von HS**

HS 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.

Bei lokaler Anmietung übergibt HS die Räumlichkeiten in einem gebrauchsbereiten und sauberen Zustand.

#### **Verschwiegenheitspflicht von HS**

HS und seine Mitarbeiter sind verpflichtet, über alle Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, von denen sie im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Kunden Kenntnis erlangen und über die Ergebnisse dieser Tätigkeit gegenüber jedermann Stillschweigen zu bewahren. Das gilt auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses.

Die Verschwiegenheitspflicht gilt jedoch dann nicht (mehr), wenn die betreffenden Informationen offenkundig sind oder in Zukunft ohne Verstoß gegen die vorstehende Verschwiegenheitspflicht offenkundig werden.

#### **Pflichten des Kunden**

Bei der Benutzung und Rückgabe der Büroräume, der Möbel, Schlüssel, technischen Einrichtungen sowie der Allgemeinflächen, die außerhalb der Büroräume in Anspruch genommen werden, wird ordnungs- und sachgemäße Benutzung vorausgesetzt. Der Kunde haftet für Beschädigungen und Verluste. Bei Vertragende ist der Kunde verpflichtet, die angemieteten Büroräume in den gleichen Zustand zu versetzen, wie er sie erhalten hat oder die Kosten erforderlicher Schönheitsreparaturen und Reinigungen zu erstatten.

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.

Der Kunde ist verpflichtet, seine Firma ordnungsgemäß bei den zuständigen Behörden (z.B. Gewerbeamt, Finanzamt, Transparenzregister) anzumelden.

#### **Benutzung der Mieträume / Bauliche Änderungen durch den Kunden / Renovierung**

Die Mieträume dürfen nur als Büroräume, nicht aber als Laden- oder Geschäftslokale und nur zu gewerblichen Zwecken benutzt werden. Die Untervermietung bzw. eine sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung von HS erfolgen. Das Halten von Haustieren in den Büroräumen ist untersagt. In den Räumen des HS besteht absolutes Rauchverbot.

Der Kunde darf keine baulichen Veränderungen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen etc. ohne schriftliche Einwilligung der HS vornehmen. Er haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Änderungen entstehen. Der Kunde ist verpflichtet, bei seinem Auszug den Zustand bei Übergabe der Mieträume wieder-herzustellen.

In jedem Fall trägt der Kunde bei Auszug die Kosten für die Renovierung von 300 Euro pro Raum.

#### **Technische Änderungen auf Kundenwunsch**

Benötigt der Kunde spezielle technische Einrichtungen oder Änderungen der standardmäßig zur Verfügung gestellten Infrastruktur (z.B. VPN Zugänge zu Firmennetzwerken, Netzwerkkommunikation mehrerer PCs, spezielle Telefon-schaltungen und automatisierte Anrufbearbeitung), so trägt er für deren Einrichtung und Wartung die für HS entstehenden Kosten.

Der Kunde darf ohne vorherige Absprache selbst keine Installationen vornehmen oder technische Geräte aufstellen (z.B. Kaffeemaschinen).

#### **Telefondatenerfassung**

Für die Gebührenabrechnung erfasst HS die Verbindungsdaten des Kunden (eingehende und ausgehende Rufnummern, Dauer des Gesprächs). Die entsprechenden Informationen werden von HS nur für diesen Zweck verwendet und sind Dritten nicht zugänglich.

#### **Datenverarbeitungsvereinbarung**

Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass ecos und die angeschlossenen Center Firmendaten, personenbezogene Daten von Inhabern, Geschäftsführern etc. sowie personenbezogene Daten der Mitarbeiter speichern. Ebenso erklärt sich der Kunde damit einverstanden, dass diese Daten ggf. an andere der ecos office center GmbH & Co. KG angeschlossene Office-Center weitergegeben werden. Letzteres gilt insbesondere zur Legitimation bei Inanspruchnahme von Leistungen in weiteren Businesscentern. Die ecos office center GmbH & Co.KG, sowie die weiteren der ecos-Gruppe angeschlossenen Office-Center versichern, dass sie die Daten nur innerhalb der ecos-Gruppe verwenden werden, soweit dies zur vertraglichen Inanspruchnahme von Serviceleistungen erforderlich ist und die Daten nicht an Dritte weitergegeben werden.

Sofern zusätzliche Daten (Kontaktdaten und auftragsbezogene Inhalte des Kunden) im Rahmen der zu erbringenden Serviceleistungen verarbeitet werden, erklärt sich der Kunde damit einverstanden, dass ecos bzw. die angeschlossenen Center diese Daten speichern. ecos und die angeschlossenen Center versichern, dass sie und ihre Erfüllungsgehilfen (Geschäftsführer, Mitarbeiter, Administratoren, IT-Techniker) diese Daten vertraulich behandeln und nicht an Dritte weitergeben.

#### **Werbemaßnahmen am Objekt**

Werbemaßnahmen sind mit HS abzustimmen. Insbesondere sind etwaige vorhandene Sammelschildanlagen vom Kunden zu nutzen und die daraus entstehenden Kosten anteilig vom Kunden zu tragen.

Andere Werbemaßnahmen dürfen nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Einwilligung von HS angebracht werden.

#### **Energieausweis**

Der Energieausweis des Gebäudes an der Alfred-Herrhausen-Allee 3-5 kann durch den Kunden von HS jederzeit angefordert werden. Der Energieausweis wird nicht Teil des Mietvertrages. Der Kunde kann auf Basis des Energieausweises keinerlei Forderungen gegenüber HS geltend machen.

#### **Betreten der Mieträume durch HS**

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

#### **Vertragsdauer, Vertragsende, Kündigungen und Räumung der angemieteten Büros**

Nach dem Vertragsende ist die weitere Nutzung der Adresse oder Telefonnummer von HS durch den Kunden untersagt.

Für jeden Fall der Zuwiderhandlung verpflichtet sich der Kunde zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 1.000 € an HS. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt hiervon unberührt.

Die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist gilt für beide Vertragsparteien gleichermaßen.

Die Rückzahlung der vertraglich vereinbarten Kautionsleistung erfolgt nach Vertragsende auf erstes Anfordern durch den Kunden, wenn keine offenen Positionen bestehen.

Sollte der Kunde die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit, bei Kündigung oder bei fristloser Kündigung nicht termingerecht räumen, so verpflichtet er sich an HS eine Nutzungsentschädigung in Höhe der üblich zu zahlenden monatlichen Miete zu leisten, und zwar für jeden angefallenen Monat den vollen Mietbetrag.

Verträge können von HS 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 in Betracht:

- Der Mieter ist für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines erheblichen Teils der Miete in Verzug.
- Der Mieter ist für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Bezahlung in Höhe eines Betrags in Verzug, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- Über das Vermögen des Mieters wird das Insolvenzverfahren eröffnet.
- Der Mieter zahlt trotz Abmahnung unter Fristsetzung die Mietkaution nicht.
- Der Mieter verstößt in erheblicher Weise trotz Abmahnung gegen die Hausordnung oder begeht vergleichsweise schwerwiegende Vertragsverletzungen.
- Die Geschäftstätigkeit des Kunden oder deren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit hat negative Auswirkungen auf den Ruf von HS.

Ein Recht zur fristlosen Kündigung besteht auch dann, wenn über das Vermögen des Vertragspartners das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren beantragt wird oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels einer die Kosten deckenden Masse abgelehnt wird.

Im Falle einer fristlosen Kündigung hat der Kunde innerhalb von einer Woche nach Eingang der Kündigung den vermieteten Büroraum zu räumen.

HS 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.

Im Falle der fristlosen Kündigung durch HS ist der Kunde verpflichtet HS den durch die fristlose Kündigung entstandenen Schaden zu ersetzen.

Sollte der Vermieter von HS den Mietvertrag, aus welchem Grund auch immer, fristlos kündigen, darf HS den Vertrag mit dem Kunden ebenfalls fristlos kündigen, ohne dass Schadenersatzforderungen gegenüber HS entstehen.

#### **Aufrechnung**

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

#### **Verzugszinsen**

HS behält sich vor, bei Zahlungsverzug Zinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Bundesbankdiskontzinssatz zu erheben.

#### **Haftung des Kunden**

Der Kunde haftet für sämtliche Schäden die durch seine Angehörigen, Mitarbeiter und Dienstleister schuldhaft verursacht worden sind. Außerdem haftet der Kunde für Schäden, die durch ihn eingebrachte Geräte verursacht haben. Verursachte Schäden sind HS unverzüglich anzuzeigen. Für die durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schäden haftet der Kunde.

Bei Schlüsselverlust durch den Kunden trägt dieser die Kosten für die Ersatzbeschaffung und die damit verbundenen Aufwände zur Sicherung der Schließanlage.

#### **Haftung von HS**

HS haftet nur für diejenigen Schäden, die der Kunde durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Fehlverhalten von HS erleidet. Bei leicht fahrlässigem Verhalten haftet HS nur für die Verletzung von Hauptpflichten, bei vertragstypisch vorhersehbaren Schäden und im Fall unangemessener Benachteiligung des Kunden.

HS haftet nicht für:

- Unterbrechungen der vereinbarten Leistungen infolge außergewöhnlicher Umstände wie z.B. Streik, Aussperrung, höhere Gewalt, hierauf beruhende Betriebsunterbrechungen.
- Übermittlungsfehler aufgrund von Missverständnissen zwischen Personen, die Informationen geben oder empfangen in Bezug auf den Inhalt dieser Informationen.
- Verzögerungen bei der Übermittlung von Mitteilungen infolge des Verschuldens der Post oder sonstiger Übermittlungsstellen, auf die HS keinen Einfluss hat.
- Durch den Kunden eingebrachte Sachen in den Mieträumen des HS.
- Die missbrauchsgerechte Entsorgung vertraulicher Unterlagen.
- Den Verstoß des Kunden gegen gesetzliche Vorschriften bei der Nutzung von Büros und Meetingräumen (z.B. Arbeitsschutzregeln).
- Verluste oder Schäden des Kunden, die durch die Nutzung der Datenkommunikationseinrichtungen (z.B. LAN, WLAN, Internet) von HS entstehen.

HS schließt jegliche Haftung für Handlungen des Kunden aus, insbesondere in Zusammenhang mit der Nutzung der bereitgestellten Kommunikationswege (z.B. Aufruf von Websites und Downloads durch den Kunden über den Anschluss von HS).

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

#### **Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes**

Änderungen im Handelsregister, der Gewerbeanmeldung, den Vertretungsverhältnissen oder in anderen, für die Vertragsverhältnisse wichtige Zusammenhänge, hat der Kunde HS unverzüglich anzuzeigen.

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 HS. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

Falls sich der Eigentümer von HS entschließt, das Unternehmen zu veräußern, erklärt sich der Kunde damit einverstanden, dass alle Rechte und Pflichten des Vertragsverhältnisses auf den neuen Eigentümer übergehen.

#### **Nebenabreden**

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen eines Vertrages bedürfen der Schriftform. Etwaige Zusatzvereinbarungen und Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn HS 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.

#### **Gerichtsstand**

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie für die Frage des Bestehens dieses Vertrages ist der Geschäftssitz von HS, Alfred-Herrhausen-Allee 3-5, 65760 Eschborn. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

**AGB gültig ab 27.06.2025**