

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Neben den gesonderten Vereinbarungen über die Miete von Räumen und Arbeitsplätzen werden auch gesonderte Vereinbarungen für bestimmte Dienstleistungen getroffen. Für alle Vereinbarungen gelten die nachstehend aufgeführten Allgemeinen Geschäftsbedingungen als vereinbart.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden bei Bedarf den aktuellen Bedingungen angepasst und werden dadurch zum Bestandteil des zwischen MPB und Mieter bzw. Kunde bestehenden Vertragsverhältnissen, ohne dass dieser gesondert angepasst werden muss. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden ständig auf der Website veröffentlicht und sind daher für jeden Mieter einsehbar. Ferner erhält der Mieter bzw. Kunde bei Abschluss eines Vertrages jeweils die gültige Fassung der Geschäftsbedingungen ausgehändigt.

### **1 Gebrauchsüberlassung, Art und Umfang der Nutzung von Räumen und Arbeitsplätzen.**

1. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume und Arbeitsplätze entsteht erst nach Leistung der im Vertrag vereinbarten Sicherheit.

2. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als zu dem im Mietvertrag bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis der MPB nutzen. Wird die Erlaubnis von der MPB verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Ohne ausdrückliche, schriftliche Genehmigung ist der Mieter zu einer Nutzungsänderung nicht berechtigt. Über eine Erlaubnis/Ausnahmegenehmigung nach dieser entscheidet die MPB stets nach freiem Ermessen. Sie gilt nur für den jeweiligen Einzelfall und kann von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden. Ein Widerruf des Vermieters aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich.

3. Der Mieter ist nicht berechtigt, bauliche Veränderungen in den zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten vorzunehmen. Auch Veränderungen der Tapete, des Anstriches oder des Bodenbelages bedürfen der ausdrücklichen, schriftlichen Genehmigung durch die MPB. Das Aufstellen und Anschließen gasbetriebener Geräte ist grundsätzlich untersagt. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung durch MPB.

4. Der Mieter verpflichtet sich, keine explosiven oder leicht entzündlichen Stoffe in den Räumen zu lagern. Jegliche Art der Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung durch die MPB.

5. Der Mieter bestätigt durch seine Unterschrift unter das Abnahmeprotokoll die Anerkennung des protokollierten Zustandes der Räume. Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Vertrages die Räume in demselben Zustand wieder zu übergeben.

6. Der Mieter erhält bei Vertragsbeginn gegen Stellung einer Kautionschlüssel maximal 3 Sicherheitsschlüssel, auf denen alle Türen einprogrammiert sind, die er zur Benutzung der von ihm gemieteten Räume öffnen muss, ausgehändigt. Außerdem erhält er Schlüssel zu den Möbeln, die zu seinem Mietumfang gehören. Den Empfang bestätigt er mit seiner Unterschrift. Er ist verpflichtet, die Sicherheitsschlüssel sorgfältig aufzubewahren und die Nutzung durch unberechtigte Personen zu verhindern. Der Verlust eines Sicherheitsschlüssels ist der MPB unverzüglich anzuzeigen, um die Schlüssel gegen unberechtigten Zugang sofort zu sperren. Sollten bei Vertragsschluss nicht sämtliche ausgehändigten Schlüssel zurückgegeben werden, entfällt die jeweilige Kautions. Die Geltendmachung eines aus der Nichtrückgabe entstehenden Schadens gegenüber dem Mieter bleibt ausdrücklich vorbehalten.

7. Bei Beendigung des Vertrages ist das Büro 2 Tage vor Ablauf der Mietzeit in einem solchen Zustand zu übergeben, dass eine sofortige Nachfolgenutzung möglich ist. Sollte durch nicht ordnungsgemäße Übergabe eine Nachfolgenutzung nicht unverzüglich möglich sein, ist der Mieter verpflichtet, den Ausfallschaden zu ersetzen. Die Renovierungskosten sind vom Mieter in Form einer Pauschale zu tragen; die Renovierungsarbeiten führt die MPB durch.

8. Schäden in den Räumen sind vom Mieter unverzüglich der MBP anzuzeigen. Der Mieter ist nicht berechtigt, Reparaturen selbst anzuordnen oder durchzuführen. Die Auftragserteilung gegenüber einer Fachfirma hat ausschließlich durch die MPB zu erfolgen. Bezüglich etwaiger durch den Mieter verursachter Schäden ist dieser gegenüber der MPB in Höhe der zu erwartenden Kosten gemäß Kostenvoranschlag einer Fachfirma vorschusspflichtig.

9. Gegenstände, die der Mieter in die Büroräume einbringt, sind nicht durch die MPB versichert; für Verlust und Beschädigungen haftet der Mieter selbst. An den eingebrachten Gegenständen entsteht für die MPB ein Vermieterpfandrecht für alle bestehenden und zukünftigen Forderungen aus dem Mietvertrag.

10. Der Mieter ist nicht berechtigt, Dritten die Nutzung der Räume zu überlassen.

11. Verstößt der Mieter gegen eine der vorgenannten Verpflichtungen, so ist die MPB zur sofortigen, fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Nach der fristlosen Kündigung ist der Mieter nicht berechtigt, das Büro weiter zu nutzen; die Anwendbarkeit des § 545 BGB ist abgedungen. In diesem Falle werden seine Sicherheitsschlüssel gesperrt.

12. Das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung (Miete) enthält die Verbrauchskosten für Heizung, Wasser und Strom, soweit sie dem für die vereinbarte Nutzung üblichen Maß entsprechen. Erhöhte Verbrauchskosten, die durch die vertragswidrige Nutzung des Raumes entstehen oder auf unsachgerechtes Heizverhalten zurückzuführen sind, können durch die MPB zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Ferner sind die Reinigungskosten im Entgelt für die Gebrauchsüberlassung (Miete) beinhaltet.

13. Sollten Reparaturarbeiten in einem durch dem Mieter gemieteten Raum erforderlich werden, ist die MBP berechtigt, für die Dauer der Reparatur einen anderen Raum zur Verfügung zu stellen, ohne dass der Mieter Schadenersatz geltend machen kann.

14. Der Mieter hat jedes Verhalten zu unterlassen, welches die Nutzung anderer Büros beeinträchtigt, insbesondere Lärm und Geruch zu vermeiden.

15. Der Mieter hat mit Ablauf der Mietzeit alle von ihm eingebrachten Gegenstände auf eigene Gefahr aus den Räumen der MPB zu entfernen. Unterbleibt die Entfernung, kann MPB eine Lagergebühr von 40 € je angefangenen Tag verlangen. Gegenstände von geringem Wert, die der Mieter nach Beendigung des Vertrages in den Räumen belässt, kann die MPB auf dessen Kosten einlagern und nach Ablauf von vier Wochen entsorgen lassen, soweit der Mieter seiner Pflicht zur Räumung nicht nachkommt.

16. Bringt es der Gewerbebetrieb des Mieters mit sich, dass Verpackungsmaterial oder anderes die Müllgefäße besonders anfüllendes Material in größerem Umfang anfällt, so ist er verpflichtet, die Kosten für zusätzliche oder größere Müllgefäße zu tragen.

17. Anfallenden Sondermüll hat der Mieter in jedem Fall selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen.

18. Im Übrigen gilt die veröffentlichte Hausordnung

## **2 Benutzung Aufzugsanlage; Abstellen von Fahrzeugen; Kundenverkehr**

1. Der Mieter ist zur Benutzung der Aufzugsanlagen im Haus im Rahmen seines Geschäftsbetriebs berechtigt. Ein Anspruch auf dauerhaften Betrieb des Aufzugs, insbesondere bei Betriebsstörungen, besteht nicht. Der Mieter hat die Aufzugsbestimmungen zu beachten.

2. Fahrzeuge aller Art von Mitarbeitern, Kunden, Besuchern, Gästen oder Dritten Personen dürfen nur auf den vom Mieter angemieteten Stellplätzen abgestellt werden.

3. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass andere Mitbewohner des Hauses weder durch seine Betriebsangehörigen noch durch seine Kunden gestört werden.

### **3 Untervermietung**

1. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

2. Über eine Erlaubnis/Ausnahmegenehmigung nach Ziffer 1 entscheidet die MPB stets nach freiem Ermessen. Sie gilt nur für den jeweiligen Einzelfall und kann von Auflagen und Bedingungen abhängig gemacht werden. Ein Widerruf des Vermieters aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich.

### **4 Telefon und Internet**

1. Die Komponenten der Telekommunikation werden von MPB ausgewählt und bereitgestellt. Die MPB haftet nur im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, die Haftung für Folgeschäden ist ausgeschlossen. In jedem Fall ist die Haftung der MPB beschränkt auf einem Betrag in Höhe von 500 € pro Schadensfall. Störungen sind schriftlich beim MPB zu melden.

2. Der Mieter kann eine begrenzte Anzahl von Telefon- und Internetanschlüssen mieten. Der Preis je Paket wird von den MPB festgelegt (siehe Preisliste für Dauer-Serviceleistungen) und kann bei veränderten Konditionen des Providers mit einer Ankündigungszeit von vier Wochen angepasst werden.

Der Telefonanschluss umfasst die Bereitstellung der Rufnummer, eine Abfragestelle an der Zentrale sowie eine Nebenstelle mit Apparat im Büro. Beim virtuellen Büro umfasst das Telefonpaket die Bereitstellung der Rufnummer sowie die Abfragestelle in der Zentrale.

3. Telefongespräche in das deutsche Festnetz in alle Mobilfunknetze sowie ins Ausland werden als (Telefon-)Einheiten monatlich abgerechnet und vom Konto des Mieters abgebucht. Der Preis der (Telefon-) Einheit richtet sich nach der jeweils gültigen Preisliste für Dauer-Serviceleistungen.

4. Eine 100-%ige Verfügbarkeit der Telekommunikation (Telefon und Internet) kann nicht gewährleistet werden. Im Falle einer Störung oder des Ausfalls der Telekommunikation (Telefon und Internet) hat die MPB 24 Stunden Zeit, die Störung oder den Ausfall zu beseitigen, ohne sich hierbei gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig zu machen.

### **5 Serviceleistungen**

Alle nachfolgenden Service und Dienstleistungen werden an Werktagen von 8:30 Uhr bis 17:30 Uhr sichergestellt.

In den Tagen zwischen Weihnachten und Neujahr, sowie Rosenmontag und allen gesetzlichen Feiertagen ist das Business Center geschlossen und es werden keine Telefon- und Bürodienste erbracht.

#### *1. Telefonservice*

a) Die MPB kann für den Mieter Telefongespräche in dem von ihm gewünschten Namen entgegennehmen, sofern er die Rufumleitung auf die Zentrale aktiviert hat (Telefonservice). Die Kosten für die Einrichtung der Rufnummer sowie die entgegennahme von Telefongesprächen (Telefonservice) werden gemäß der Preisliste für Dauer-Serviceleistungen abgerechnet. Der Telefonservice beinhaltet auch das Notieren des Namens, der Rufnummer und das Weiterleiten per Email.

b) Der Mieter hat der MPB schriftlich mitzuteilen, unter welchen Angaben (Name, Firmenbezeichnung, etc.) für ihn Anrufe entgegenzunehmen sind. Änderungen sind ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

## *2. Faxservice über den zentralen Faxanschluss*

a) Die Pauschale für den Faxservice umfasst die Bereitstellung der zentralen Faxnummer für Faxeingang und -ausgang; die Übermittlung von Telefaxsendungen wird zusätzlich gemäß der Preisliste für Dauer-Serviceleistungen in Rechnung gestellt.

b) Die Entgegennahme von Faxsendungen erfolgt über den zentralen Faxanschluss. Eingehende Faxsendungen werden im Briefkasten des Mieters deponiert, alternativ an dessen Emailadresse versendet.

c) Die Übermittlung von Faxsendungen umfasst die Übermittlung an die vom Mieter auf der Sendung deutlich sichtbar notierte Telefaxnummer. Jede Übersendung wird pro Seite gemäß der Preisliste für Dauer-Serviceleistungen berechnet, soweit diese mit höchstens drei Wählversuchen gelingt. Sollten weitere Versuche notwendig sein, werden diese mit Sekretariatszeit nach Aufwand berechnet.

d) Mit der Ablage einer eingegangenen Faxsendung im Briefkasten des Mieter gilt der Brief als an diesen übergeben; für ein Abhandenkommen übernimmt die MPB nach diesem Zeitpunkt keine Haftung.

e) Die Kosten des Faxservices und der Faxserviceleistungen richten sich nach der Preisliste für Dauer-Serviceleistungen.

## *3. Geschäftsadresse*

Der Mieter nutzt die Anschrift der MPB auf seinem Briefbogen und auf seinen sonstigen Geschäftsunterlagen sowie auf Medien zur äußeren Darstellung (z.B. Visitenkarte, Internetauftritt, etc.) im Rahmen seines mietvertraglich vereinbarten Nutzungszwecks.

## *4. Postservice*

a) Postserviceleistungen werden regelmäßig innerhalb der Zeit von Montag bis Freitag von 09:00 - 16:00 Uhr, jedoch nicht an Wochenenden, gesetzlichen Feiertagen, Rosenmontag und zwischen Weihnachten und Silvester erbracht.

b) Enthalten sind die tägliche Postannahme und der tägliche Postausgang im unten angegebenen Umfang.

c) Die Postannahme enthält die Entgegennahme der Post und die Verteilung auf die Mieterbriefkästen.

Nachnahmesendungen werden vom der MPB nicht angenommen, es sei denn, der Mieter übergibt der MPB im Voraus den Nachnahmebetrag.

Postzustellungsurkunden, Übergabeeinschreiben, etc. werden von der MPB nur nach ausdrücklicher Bevollmächtigung durch den Mieter entgegengenommen.

d) Der Postausgang umfasst den Einwurf einfacher Briefe in einen öffentlichen Briefkasten. Nicht enthalten sind das Wiegen und Frankieren der Postausgänge. Dies wird auf Wunsch durch das Personal der MPB durchgeführt und nach der Preisliste abgerechnet.

e) Eine Haftung der MPB für Schäden, die durch eine verspätete Absendung der Post entstehen, ist ausgeschlossen, soweit die Post innerhalb von drei Werktagen nach Übergabe an das Personal der MPB in einen Postkasten eingeworfen wird; innerhalb dieser Frist gilt die Post als durch die MPB unverzüglich weitergeleitet. Soweit eine in diesem Sinne unverzügliche Weiterleitung unterbleibt, haftet die MPB nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz. Die Absendung als Einschreiben / Wertbrief / Einschreiben mit Rückschein durch Abgabe in der

Poststelle wird gesondert gemäß der Preisliste nach Zeitaufwand berechnet. Die Haftung ist auch insoweit auf die Fälle grober Fahrlässigkeit und Vorsatzes beschränkt.

f) Soweit der Mieter Ansprüche gegen die MPB wegen des Verlustes von Posteingängen geltend machen will, trägt er die Beweislast dafür, dass der Posteingang die MPB erreicht hat.

g) Wird auf Wunsch des Mieters das Wiegen und Frankieren der Postausgänge übernommen, haftet die MPB nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz für Schäden.

h) Die Kosten des Postservices und der Postserviceleistungen richten sich nach der Preisliste für Dauer-Serviceleistungen.

#### *5. Büro- und Möbelausstattungspaket*

a) Sofern der Mieter von der MPB Gegenstände zur Gebrauchsüberlassung erhält, ist er nicht berechtigt, die Gegenstände aus dem Büro zu entfernen, zu veräußern, zu übereignen oder zu beleihen. Im Falle von Vollstreckungsmaßnahmen durch Dritte hat er auf die Eigentumsrechte der MPB hinzuweisen und die MPB unverzüglich zu benachrichtigen.

b) Die Gegenstände sind vom Mieter pfleglich zu behandeln und nach Vertragsschluss in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie zur Verfügung gestellt wurden. Beschädigungen werden auf Kosten des Mieters von der MPB beseitigt.

c) Der Mieter ist nicht berechtigt, selbst Reparaturen an den zur Verfügung gestellten Gegenständen durchzuführen oder zu veranlassen.

d) Die Kosten für das Möbel- und Büroausstattungspaket richten sich nach Preisliste für Dauer-Serviceleistungen.

e) Alle Mängel sind der MPB unverzüglich anzuzeigen; für Schäden, die durch das Unterlassen einer rechtzeitigen Anzeige entstehen, haftet der Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, der MPB nach vorheriger Anmeldung jederzeit den Zugang zu den Räumen zu dem Zweck zu gestatten, um den Zustand der Büroausstattung und -einrichtung zu überprüfen.

#### *6. Zusätzliche Serviceleistungen*

a) Die MPB bietet neben den o. g. Serviceleistungen weitere Leistungen (z.B. Getränke und Etagenservice, Kopierservice, Vermietung von Konferenzräume, Bereitstellung von Telefon- und Telefaxanschluss, Internetzugang, etc.) an, die in einem gesonderten Vertrag geregelt werden können. Dieser Vertrag ist dann an den Mietvertrag gekoppelt, kann aber separat davon geschlossen und teilgekündigt werden. Für die Inanspruchnahme von weiteren Dienst- und Serviceleistungen (mit Ausnahme von Telefon- und Telefaxanschluss sowie Internetzugang) ist der Abschluss eines gesonderten Vertrages jedoch nicht zwingend.

b) Die jeweils gültigen Preise für die zusätzlichen Serviceleistungen sind der Preisliste für Dauer-Serviceleistungen zu entnehmen. Die Abrechnung der zusätzlich in Anspruch genommenen Serviceleistungen erfolgt monatlich, für den jeweils vorausgegangenen Monat.

#### **6 Zahlungsmodalitäten; Miete, Servicekosten und Kaution, die Pauschalen, sowie für alle Virtual Office und Shared Office Verträge**

a) Die Nutzungspauschalen für Miete und Dienstleistungen sind jeweils im Voraus bis zum dritten Werktag des laufenden Monats zu zahlen. Eine Minderung ist nur möglich, wenn der Mieter den Mangel einen Monat im Voraus schriftlich angezeigt und dem MPB die Möglichkeit zur Abhilfe eingeräumt hat.

b) Der Abrechnungsbetrag für die Service-Dienstleistungen wird für den jeweils abgelaufenen Monat in Rechnung gestellt.

c) Der Mieter, sowie die Kunden der Virtual Office und Shared Office Verträge, leisten bei Vertragsunterzeichnung eine Sicherheitsleistung in Höhe des dreifachen der vertraglich vereinbarten monatlichen Pauschalmiete bzw. Pauschale.

Bei nachträglicher Erhöhung der Mietfläche erhöht sich die zu hinterlegende Sicherheitszahlung entsprechend. Die Sicherheitszahlung wird nicht verzinst. Sie dient ausschließlich zur Sicherung etwaiger Ansprüche der MPB. Eine Aufrechnung durch den Mieter gegen ausstehende Beträge ist ausgeschlossen. Bis zur Zahlung der Sicherheitsleistung steht der MPB ein Leistungsverweigerungsrecht zu.

d) Die Bezahlung einzelner Dienstleistungen sowie der monatlichen Gebühren für Serviceleistungen (Telefon, usw.) erfolgt im Lastschriftverfahren. Der Mieter erteilt der MPB hierfür eine Vollmacht. Wird eine Lastschriftvollmacht nicht vorgelegt, erhöht sich die nach § 4.c zu leistende Sicherheitsleistung auf das Vierfache der vertraglich vereinbarten monatlichen Miete.

e) Bei Nichteinhaltung des Zahlungszieles ist die MPB berechtigt, Verzugszinsen im gesetzlichen Rahmen zu berechnen; die Geltendmachung weiteren Schadenersatzes bleibt unberührt.

f) Sämtliche dem Mieter genannten und bekannten Preise verstehen sich zuzüglich der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer.

g) Zahlungen des Kunden, die nicht zur Tilgung sämtlicher offener Forderungen des Business Center ausreichen, werden zunächst auf die Zinsen, dann auf die Miete aufgerechnet, wobei bei mehreren gleichartigen Forderungen entsprechend § 366 BGB zunächst eine Verrechnung auf die älteren Forderungen erfolgt. Dies gilt auch, wenn der Kunde bei Zahlung eine andere Tilgungsreihenfolge bestimmt.

## **7 Kündigung**

Für kündbare Mietverhältnisse gilt: Die Kündigung muss in jedem Fall schriftlich bis zum 3. Werktag eines Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf ihre Absendung, sondern auf ihren Zugang an. Deshalb sind beide Vertragsteile verpflichtet, bei längerer Ortsabwesenheit dafür zu sorgen, dass sie gleichwohl für möglicherweise eintreffende Schreiben der Gegenseite erreichbar bleiben. Scheitert der Zugang an dieser Vorkehrung des Empfängers, muss sich dieser behandeln lassen, wie wenn ihm die Erklärung des Absenders rechtzeitig zugegangen wäre.

1. Der zwischen dem Mieter und der MPB abgeschlossene Mietvertrag wird – soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist - auf unbefristete Zeit abgeschlossen und ist mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Monats kündbar.

2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung schriftlich kündigen, insbesondere wenn der Mieter:

a) ungeachtet einer Abmahnung einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten weiterhin den Gebrauch unbefugt überlässt oder die Mietsache durch Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht gefährdet,

b) für 2 aufeinanderfolgende Termine mit dem Nutzungsentgelt (Miete) oder einem nicht unerheblichen Teil oder für mehr als 2 Termine mit einem mindestens 2 Monatsmieten entsprechenden Betrag in Verzug ist,

c) die vereinbarte Kautionsleistung zwei Monate nach Mietbeginn nicht hinterlegt wurde oder durch Verbrauch während der Mietzeit nicht unverzüglich wieder aufgefüllt wurde,

d) mit dem Entgelt für tatsächlich in Anspruch genommene zusätzliche Dienstleistungen in Verzug gerät und dieser Betrag die Höhe von zwei monatlichen Gesamtdienstleistungs-Pauschalbeträgen übersteigt,

e) trotz vorheriger Abmahnung gegen vertragliche Pflichten verstößt, insbesondere wiederholt in Zahlungsverzug gerät. Zur Kündigung berechtigt insoweit der trotz Abmahnung wiederholte Verzug bezüglich sämtlicher möglicher Forderungen aus diesem Vertrag, insbesondere auch der Verzug bezüglich einmaliger Zahlungen,

f. die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, gegen ihn ein Haftbefehl ergangen ist, Insolvenz über sein Vermögen eröffnet oder mangels Masse abgelehnt worden ist,

g) schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,

h) behördliche Anordnungen nicht einhält,

i) ungeachtet einer Abmahnung die Räume oder einen Teil davon zu anderen als zu den vereinbarten Zwecken benutzt.

3. Für die Abgabe der fristlosen Kündigung genügt die Hinterlegung der schriftlichen Kündigung in das Postfach des Mieters. Die fristlose Kündigung beinhaltet Zutrittsverweigerung zu den Räumlichkeiten, Stilllegung des Telefonanschlusses, Postannahmeverweigerung.

4. Eingehende Zahlungen werden von der MPB zunächst auf das geschuldete Pauschalentgelt für Dienstleistungen und technische Ausstattung verrechnet. Sodann erfolgt die Verrechnung auf das für die Nutzung der Räumlichkeiten vereinbarte Entgelt. Diese Tilgungsreihenfolge ist für beide Parteien verbindlich.

5. Das Bestehen eines ungekündigten Nutzungs- (Miet-)verhältnisses bezüglich der angemieteten Räumlichkeiten ist Geschäftsgrundlage und Voraussetzung für die Serviceverträge sowie aller Vereinbarungen über die Erbringung von Dienstleistungen und Gebrauchsgewährung an der technischen Ausrüstung.

Liegen die Voraussetzungen zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses bezüglich der Raumüberlassung vor, ist die MPB zur fristlosen Kündigung des gesamten Vertragsverhältnisses berechtigt. Im Falle der vorzeitigen Vertragsbeendigung ist die MPB berechtigt, 70 % des vereinbarten Gesamtpauschalentgeltes für die restliche Vertragslaufzeit ohne weiteren Nachweis als Schadenersatz zu verlangen. Dem Mieter bleibt es unbenommen, den Eintritt eines geringeren Schadens nachzuweisen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadenersatzes bleibt unberührt.

6. Eine stillschweigende Verlängerung des Vertrages im Sinne von § 545 BGB ist ausgeschlossen, d.h., durch bloße Gebrauchsfortsetzung nach Vertragsende tritt keine Fortsetzung des Mietverhältnisses ein.

### **8 Haftung und Gewährleistung; Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume; Aufrechnung, Zurückbehaltung und Minderung**

1. Die MPB haftet nur für vorsätzliches und grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen seiner Mitarbeiter. Diese Haftung ist auf einen Höchstschadenersatzbetrag je Schadensfall begrenzt. Die Haftung für einfache und leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Als nur leicht fahrlässig gelten insbesondere das unrichtige Aufnehmen von Namen und Telefonnummern im Rahmen des Telefondienstes, Tipp- und Rechenfehler, sowie fehlerhafte Verteilung der Post in die Hauspostfächer.

a) Die MPB haftet nicht für solche Schäden, die dem Mieter dadurch entstehen, dass er seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

b) Für Schäden, die aufgrund von Fehlern der durch Provider oder Telefonanbietern zur Verfügung gestellten Kommunikationslagen entstehen, haftet die MPB nur in dem Umfang, in dem auch der Provider oder Telefonanbieter haftet.

c) Eine Haftung für Schäden, die auf das Auftreten von Computerviren zurückzuführen sind, ist ausgeschlossen. Ferner haftet die MPB nicht für den illegalen oder unsachgemäßen Gebrauch der zur Verfügung gestellten IP-Adresse oder des Internet- und Telefonanschlusses.

d) Der Mieter stellt die MPB von jeglicher Haftung frei, wenn auf seinen Wunsch hin Briefe, Nachrichten, Telefaxe u.ä. im Auftrage unterschrieben und/oder dem Adressaten übermittelt werden.

e) Der Mieter ist verpflichtet, einen Schaden, für den er die MPB ersatzpflichtig machen will, der MPB innerhalb von 7 Tagen nach Bekannt werden per Einschreiben gegen Rückschein mitzuteilen.

2. Die MPB haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist. Es sei denn, die MPB hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.

3. Die MPB verfügt über Gebäudeversicherungen die evtl. Schäden durch Sturm, Feuer, Hagel, Haftpflicht und Leitungswasser an seinen Gebäuden abdeckt. Nicht versichert sind Geschäftsausstattungen des Mieters.

4. Für Mängel der Mietsache, die bereits bei dem Abschluss des Vertrags vorhanden sind, haftet die MPB unbeschadet der Regelung des § 536b BGB nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

5. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines später entstehenden Mangels oder wegen Verzugs der MPB mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht von der MPB vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist.

6. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

7. Der Mieter haftet der MPB für Schäden, die durch ihn, die in seinem Betrieb tätigen Personen, Untermieter, Besucher, Lieferanten sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- oder Heizungsanlage, durch Offenstehen lassen von Türen und Fenstern oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung, Maschinen usw.) entstehen. Gleiches gilt für Schäden, die durch einen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache oder der Einrichtungsgegenstände entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.

8. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich der MPB anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit die MPB infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz wegen Nichterfüllung berechtigt, noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Absatz 3BGB.

9. Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor die MPB zur Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm unbeschadet der Regelung des § 536a Abs. 2 BGB ein Ersatzanspruch für Aufwendungen nicht zu.

10. Unberührt von den vorstehenden Ziffern bleibt die generelle Schadenersatzpflicht des Mieters bei schuldhaftem Handeln.

11. Der Mieter kann gegenüber Forderungen der MPB aus diesem Mietvertrag mit einer Schadenersatzforderung wegen Mängeln der Mietsache nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht der MPB mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung schriftlich angezeigt hat.

12. Soweit es sich um sonstige Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis handelt, kann der Mieter nur mit einer unbestrittenen oder rechtmäßig festgestellten Forderung aufrechnen.

13. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Mieter nur ausüben, soweit es auf dem Mietverhältnis beruht.

14. Das Minderungsrecht des Mieters aus § 536 BGB wird ausgeschlossen. Ein eventueller Mängelbeseitigungsanspruch oder Schadenersatzanspruch des Mieters aus § 536a BGB bleibt hiervon unberührt.

15. Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch der MPB kein Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrecht wegen Mängeln des Mietobjekts oder sonstiger Schadenersatzansprüche.

## **9 Personenmehrheiten; Willenserklärungen und Vollmacht; Persönliche Haftung des Kunden**

1. Mehrere Personen haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und bis zur Rückgabe der Mietsache, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.

3. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien abgegeben werden. Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.

4. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Betriebsangehörigen oder eines sonstigen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

5. Ist der Mieter eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, so gilt der Zugang einer Willenserklärung des Vermieters auch dann als erfolgt, wenn sie den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Mieters erreicht. Dies ist die Adresse der Mietsache, sofern der Mieter dem Vermieter keine andere Adresse mitteilt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Auskünfte über Firmensitz, vertretungsberechtigte Personen usw. einzuholen.

6. Der Mieter haftet persönlich und unbeschränkt für alle Forderungen aus diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen und dem von ihm unterschriebenen Vertrag.

6a. Soweit es sich bei dem Mieter um eine GmbH oder UG handelt, haftet der unterzeichnende Geschäftsführer unbeschränkt persönlich neben der GmbH oder UG für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag. Das gleiche gilt für den Fall der GmbH & Co. KG für den unterzeichnenden Geschäftsführer der Komplementär-GmbH. Er übernimmt insoweit die selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage.

7. Der Mieter hat jeden Wechsel seines Wohnsitzes unverzüglich gegenüber der MPB anzuzeigen.

8. Die MPB arbeitet mit den Behörden zusammen.

9. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Erklärungen eines von mehreren Mietern oder eines von mehreren Vermietern gelten auch für die übrigen Mieter bzw. Vermieter. Daher muss sich ein Mieter die von einem anderen Mieter gesetzte Kündigung bzw. andere Handlungen, Tatsachen und Erklärungen ebenfalls zurechnen lassen.

10. Sollte der Mieter sein Gewerbe in Teilen oder im Gesamten veräußern, bedarf es einer vorherigen Vereinbarung mit dem Vermieter, um den Übergang des Vertrages auf den Rechtsnachfolger zu regeln. Ein Anspruch auf solch einen Übergang besteht nicht.

11. Ein Wechsel des Firmeninhabers, das Ausscheiden oder Hinzutreten von Gesellschaftern sowie eine Rechtsformänderung vom Unternehmen des Mieters bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn dadurch Rechte des Vermieters beeinträchtigt werden, also insbesondere in den Fällen, in denen ein persönlich haftender Schuldner wegfallen würde.

### **9a Änderung der Rechtsform; Veräußerung des Betriebs**

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbebeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

2. Bei der Veräußerung des Betriebs des Mieters oder eines Teils davon bedarf es wegen des Übergangs dieses Vertrags auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit dem Vermieter. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrags besteht nicht.

### **10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung von Gewerberaum hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden.

3. Der Mieter hat die im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen durchzuführenden Arbeiten zu dulden und die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeiten nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken (z.B. Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen). Verletzt er diese Pflicht, so haftet er dem Vermieter für etwaige Mehrkosten.

4. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

5. Der Mieter darf an den Mieträumen oder am Grundstück bauliche Veränderungen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht vornehmen und vorhandene Einrichtungen nicht beseitigen oder durch andere ersetzen. Die Genehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.

## **11 Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters**

a) Die MPB oder von ihr beauftragte Personen oder Unternehmen dürfen die Mietsache in bereits eingetretenen Notfällen oder bei drohender Gefahr jederzeit, im Übrigen nur nach vorheriger Terminabsprache mit dem Mieter betreten.

b) Zum Zwecke der Weitervermietung der Mietsache ist der Mieter verpflichtet, der MPB – gegebenenfalls zusammen mit Fachleuten bzw. Miet- oder Kaufinteressenten – mindestens 2 Besichtigungstermine pro Woche zu ermöglichen. Dabei muss einer der Termine auch in den Abendstunden liegen, wenn der Vermieter dies mit Rücksicht auf die Berufstätigkeit der Interessenten wünscht. Dies gilt jedoch nicht für die Zeit von 22 bis 7 Uhr.

c) Der Mieter erteilt den von der MPB eingesetzten Reinigungskräften pauschal die Erlaubnis zum Betreten seiner Räume. Nach beendeter Arbeit werden die Räume bei Abwesenheit des Mieters wieder verschlossen.

## **12 Rückgabe der Mietsache; Endrenovierung; Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses sauber und mit allen ihm überlassenen Schlüsseln zurückzugeben. Bewegliche Gegenstände, die nicht Eigentum der MPB sind, sind aus den Mieträumen ordnungsgemäß zu entfernen.

Der Mieter hat außerdem alle Beschädigungen zu beseitigen, die er, seine Erfüllungsgehilfen oder Personen, die sich mit Wissen und Wollen des Mieters in der Mietsache aufhalten, verursacht haben.

2. Der Mieter hat – sofern die Vertragsparteien nichts davon Abweichendes schriftlich vereinbart haben – bei seinem Auszug alle baulichen Veränderungen und Einbauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen.

2a. Da in der Miete keine Kosten für die Endrenovierung einkalkuliert sind, hat der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses eine Auszugs- bzw. Renovierungspauschale in Höhe, der im Mietvertrag vereinbarten Summe, zu zahlen. Die Pauschale beinhaltet u.a. die erforderlichen Maßnahmen zur Renovierung und Grundreinigung der angemieteten Räume und Stellflächen, Arbeiten im technischen Bereich sowie diverse Verwaltungsarbeiten.

3. Der Mieter ist zu Vertragsende berechtigt, aber nicht verpflichtet, die von ihm eingebrachten Einrichtungen zu beseitigen bzw. wegzunehmen. Übt er dieses Wegnahmerecht aus, hat er den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Belässt der Mieter die von ihm eingebrachten Einrichtungen, fallen diese entschädigungslos dem Vermieter zu.

4. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht genügend um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat, obwohl er zu dessen Annahme verpflichtet gewesen wäre.

5. Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne weitere Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Bescheinigt die zur Versteigerung befugte Person, dass der Wert der Gegenstände die voraussichtlichen Kosten nicht deckt, ist der Vermieter befugt, frei darüber zu verfügen. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Hierzu ermächtigt der Mieter den Vermieter überdies schon im Voraus.

6. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch von der Beendigung des Mietverhältnisses

an eine Nutzungsvergütung in Höhe von der jeweils geltenden Mietzins aus diesem Vertrag zu zahlen. Dies gilt vorbehaltlich der Vorschriften des § 546a BGB.

7. Werden die Geschäftsräume vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. den Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin benutzt bzw. nicht zurückgegeben, so tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

8. Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht auf Ende eines Monats, ist die Miete gleichwohl für den ganzen Monat zu zahlen.

9. Der Vermieter hat das Recht, in den leerstehenden Räumen Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

10. Im Falle einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter kann dieser die dem Mieter überlassenen Schlüssel unverzüglich sperren, solange hierdurch ein etwaiges Zutrittsrecht des Mieters nicht beeinträchtigt wird.

### **13 Konkurrenzschutz**

Ein Anspruch auf Konkurrenzschutz zwischen den einzelnen Mietern und Nutzern innerhalb des MPB besteht nicht. Die MBP ist berechtigt, auch Verträge mit mehreren Anbietern identischer Leistungen oder Produkte innerhalb eines Dienstleistungsbereichs abzuschließen.

### **14 Schriftformerfordernis**

Sämtliche Vereinbarungen und Erklärungen der Parteien (Vertragsergänzung, -änderung, -streichung, -aufhebung und -kündigung, Genehmigungen etc.) bedürfen der Schriftform. Auch die Abbedingung der Schriftform bedarf zwingend der Schriftform.

### **15 Salvatorische Klausel**

Sollte eine der Klauseln dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Klauseln. Die unwirksame Klausel soll sodann durch eine Klausel ersetzt werden, welche den wirtschaftlichen Interessen der Parteien und der von ihnen beabsichtigten Regelung möglichst nahe kommt.

### **16 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

1. Erfüllungsort für alle Pflichten aus vorstehenden AGB, sowie alle Verträge ist das MPB.

2. Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesen AGB, sowie alle Verträge ist Köln

Stand 01.01.2015

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift