

Allgemeine Geschäftsbedingungen des NobelBusinessCenters (Stand 1.6.2011)

Das NobelBusinessCenter erbringt für Mieter diverse Leistungen auf der Grundlage dieses Vertrages. Neben den gesonderten Vereinbarungen über die Miete von Räumen und Arbeitsplätzen werden auch gesonderte Vereinbarungen für bestimmte Dienstleistungen getroffen. Für beide gelten die nachstehend aufgeführten Allgemeinen Geschäftsbedingungen des NobelBusinessCenters als vereinbart. Diese werden bei Bedarf den aktuellen Bedingungen angepasst und werden dadurch zum Bestandteil des zwischen Vermieter und Mieter bestehenden Miet- und Dienstleistungsvertrages, ohne dass dieser gesondert angepasst werden muss. Diese AGBs werden ständig auf der Website des NobelBusinessCenters veröffentlicht und sind daher für jeden Mieter einsehbar. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Mieters sind für das NobelBusinessCenter nur verbindlich, wenn sie vom NobelBusinessCenter ausdrücklich anerkannt wurden.

§ 1 Hausordnung und Gebrauchsüberlassung von Räumen und Arbeitsplätzen,

- a. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Räume und Arbeitsplätze entsteht erst nach Leistung der im Vertrag vereinbarten Sicherheit.
- b. Ohne ausdrückliche, schriftliche Genehmigung ist der Mieter zu einer Nutzungsänderung nicht berechtigt.
- c. Sofern die Servicevereinbarung eine festgelegte Anzahl freier Konferenzraumstunden beinhaltet, ist der Mieter ohne Zuzahlung berechtigt, den Konferenzraum für die im Vertrag angegebenen Stunden im Monat nach vorheriger Terminvereinbarung zu benutzen. Weitere Nutzungsstunden werden gemäß der gültigen Preisliste zusätzlich berechnet. Nicht genutzte Stunden verfallen ersatzlos.
- d. Das NobelBusinessCenter ist berechtigt, dem Mieter bei Bedarf ohne Angabe von Gründen einen anderen Büroraum oder Arbeitsplatz vergleichbarer Größe im Objekt zur Verfügung zu stellen. Die Änderung der Raumzuweisung ist dem Mieter durch das NobelBusinessCenter 30 Tage im Voraus bekannt zu geben. Ein Anspruch auf Überlassung eines oder mehrerer bestimmter Büroräume besteht nicht.
- e. 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 das NobelBusinessCenter. Das Aufstellen und Anschließen gasbetriebener Geräte ist grundsätzlich untersagt. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung durch das NobelBusinessCenter. Namensschilder dürfen ausschließlich an den hierzu vom NobelBusinessCenter vorgesehenen Flächen für den Mieter vom NobelBusinessCenter in deren Einheitsausführung angebracht werden. Gestaltung und Materialauswahl obliegt dem NobelBusinessCenter. Die Entgeltberechnung erfolgt gemäß jeweils gültiger Preisliste.
- f. Der Mieter verpflichtet sich, keine explosiven oder leicht entzündlichen Stoffe in den Räumen zu lagern. Jegliche Art der Tierhaltung ist untersagt.
- g. 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. Schönheitsreparaturen obliegen allein dem Mieter. Die Wiederherstellung des Zustandes bei Übergabe (gemäß Protokoll) darf ausschließlich von den vom NobelBusinessCenter benannten Fachfirmen im Auftrage des Mieters durchgeführt werden. Die Arbeiten müssen bis zum Rückgabetag abgeschlossen sein. Einer gesonderten Aufforderung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bedarf es nicht.
- h. Der Mieter erhält bei Vertragsbeginn gegen eine Kautionszahlung eine von ihm gewünschte Anzahl von Zugangskarten, auf denen alle Türen einprogrammiert sind, die er zur Benutzung der von ihm gemieteten Räume öffnen muss. Außerdem erhält er Schlüssel zu den Möbeln, die zu seinem Mietumfang gehören. Den Empfang bestätigt er mit seiner Unterschrift. Er ist verpflichtet, die Zugangskarten sorgfältig aufzubewahren und die Nutzung durch unberechtigte Personen zu verhindern. Der Verlust einer Zugangskarte ist dem NobelBusinessCenter unverzüglich anzuzeigen, um die Karte gegen unberechtigten Zugang sofort zu sperren. Sollten bei Vertragsschluss nicht sämtliche ausgehändigten Zugangskarten und Schlüssel zurückgegeben werden, entfällt die jeweilige Kautionszahlung.
- i. Bei Beendigung des Vertrages ist das Büro in einem solchen Zustand zu übergeben, dass eine sofortige Nachfolgenutzung möglich ist. Sollte durch nicht ordnungsgemäße Übergabe eine Nutzung nicht unverzüglich möglich sein, ist der Mieter verpflichtet, den Ausfallschaden zu ersetzen. Eventuelle Renovierungskosten sind vom Mieter zu zahlen.
- j. Schäden in den Räumen sind vom Mieter unverzüglich beim NobelBusinessCenter anzuzeigen. Der Mieter ist nicht berechtigt, Reparaturen selbst anzuordnen oder durchzuführen. Die Auftragserteilung gegenüber einer Fachfirma hat ausschließlich durch das NobelBusinessCenter zu erfolgen. Bezüglich etwaiger durch den Mieter verursachter Schäden ist dieser gegenüber dem NobelBusinessCenter in Höhe der zu erwartenden Kosten gemäß Kostenvoranschlag einer Fachfirma vorschusspflichtig.
- k. Gegenstände, die der Mieter in die Büroräume einbringt, sind nicht durch das NobelBusinessCenter versichert; für Verlust und Beschädigungen haftet der Mieter selbst. An den eingebrachten Gegenständen entsteht für das NobelBusinessCenter ein Pfandrecht für alle bestehenden und zukünftigen Forderungen aus diesem Vertrag.
- l. Der Mieter verpflichtet sich, vor Einzug in die Räumlichkeiten eine Betriebs- bzw. Bürohaftpflichtversicherung abzuschließen, die Personen und Sachschäden abdeckt, die durch seinen Geschäftsbetrieb verursacht werden. Der Versicherungsschutz muss auch die Schäden umfassen, die eigene Mitarbeiter des Mieters bei der dienstlichen Verrichtung verursachen. Auf Verlangen des NobelBusinessCenters hat der Mieter den Abschluss der Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- m. Der Mieter ist nicht berechtigt, Dritten die Nutzung der Räume zu überlassen. Abweichende Regelungen bedürfen der ausdrücklichen, schriftlichen Genehmigung durch das NobelBusinessCenter.
- n. Verstößt der Mieter gegen eine der vorgenannten Verpflichtungen, so ist das NobelBusinessCenter 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 abbedungen. In diesem Falle werden seine Zugangskarten gesperrt.

- o. Das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung 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 falsches Heizverhalten zurückzuführen sind, können durch das NobelBusinessCenter zusätzlich in Rechnung gestellt werden.
- p. Sollten Reparaturarbeiten in einem Raum erforderlich werden, ist das NobelBusinessCenter berechtigt, für die Dauer der Reparatur einen anderen Raum zur Verfügung zu stellen, ohne dass der Mieter Schadenersatz geltend machen kann.
- q. Der Mieter hat jedes Verhalten zu unterlassen, welches die Nutzung anderer Büros beeinträchtigt, insbesondere Lärm und Geruch zu vermeiden. Falls der Mieter oder seine Besucher in den Büroräumen rauchen, sind die Türen geschlossen zu halten. Verstöße gegen diese Vorschrift berechtigen das NobelBusinessCenter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung.
- r. Der Mieter hat mit Ablauf der Mietzeit alle von ihm eingebrachten Gegenstände auf eigene Gefahr aus den Räumen des NobelBusinessCenters zu entfernen. Unterbleibt die Entfernung, kann das NobelBusinessCenter eine Lagergebühr von 40 € je angefangenen Tag verlangen. Gegenstände von geringem Wert, die der Mieter nach Beendigung des Vertrages in den Räumen belässt, kann das NobelBusinessCenter auf dessen Kosten einlagern und nach Ablauf von vier Wochen entsorgen lassen, soweit der Mieter seiner Pflicht zur Räumung nicht nachkommt.
- s. Im Übrigen gilt die veröffentlichte Hausordnung
- t. Auf den Parkplätzen und Fahrwegen des NobelBusinessCenters gilt die Allgemeine Verkehrsordnung.

§ 2 Telefon und Internet

- a. Die Komponenten der Telekommunikation werden vom NobelBusinessCenter ausgewählt und bereitgestellt. Das NobelBusinessCenter haftet nur im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, die Haftung für Folgeschäden ist ausgeschlossen. In jedem Fall ist die Haftung des NobelBusinessCenters beschränkt auf einem Betrag in Höhe von 500 € pro Schadensfall. Störungen sind schriftlich beim NobelBusinessCenter zu melden.
- b. Der Mieter kann eine beliebige Anzahl von IP-Telefonpaketen mieten. Darin eingeschlossen ist ein freier Internetzugang. Der Preis je Paket wird vom NobelBusinessCenter festgelegt (siehe Preisliste für Dauer-Serviceleistungen) und kann bei veränderten Konditionen des Providers mit einer Ankündigungszeit von vier Wochen angepasst werden. Das IP-Telefonpaket 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.
- c. Für Telefongespräche in das deutsche Festnetz ist eine Flatrate eingeschlossen. Gespräche in Mobilfunknetze und ins Ausland werden per Einzelnachweis monatlich abgerechnet und vom Konto des Mieters abgebucht. Der Preis richtet sich nach der jeweils gültigen Preisliste.
- d. Kosten, die durch Klärung von Unstimmigkeiten der Telefonabrechnungen und der Telefonanlage entstehen, trägt der Mieter, sofern diese auf sein Fehlverhalten zurückzuführen sind.
- e. Eine 100-%ige Verfügbarkeit der Telekommunikation kann nicht gewährleistet werden.

§ 3 Serviceleistungen

§ 3.1 Telefonservice

- a. Das NobelBusinessCenter kann für den Mieter Telefongespräche in dem von ihm gewünschten Namen entgegennehmen, sofern er die Rufumleitung auf die Zentrale aktiviert hat. Die Kosten für die Einrichtung der Rufnummer sowie die monatlichen Anschluss- und Sprechgebühren sind in der monatlichen Miete enthalten.
- b. Bei Büro-Mietern werden die Telefonate von Anrufern automatisch durchgestellt. Bei Rufumleitung auf die Zentrale bzw. bei virtuellen Büro-Mietern beinhaltet der Telefonservice das Notieren des Namens, der Rufnummer und das Weiterleiten per Email.
- c. Im Telefonservice ist nicht das Entgegennehmen von Aufträgen, Anfragen, die Aufnahme von Informationen u. ä. enthalten. Diese Serviceleistungen werden gemäß Preisliste in Rechnung gestellt.

§ 3.2 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 Preisliste in Rechnung gestellt.
- b. Die Entgegennahme von Faxsendungen erfolgt über den zentralen Faxanschluss. Eingehende Faxsendungen werden im Briefkasten des Mieters deponiert.
- 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 berechnet, soweit diese mit höchstens drei Wählversuchen gelingt. Sollten weitere Versuche notwendig sein, werden diese mit Sekretariatszeit nach Aufwand berechnet. Die Übermittlung wird abgebrochen, soweit vom Empfängertelefaxgerät drei Versuche als nicht erfolgreich angegeben werden.
- d. Es obliegt dem Mieter, die erfolgreiche Übermittlung des Faxes zu prüfen und ggf. erneut zu veranlassen.
- e. Mit der Ablage einer eingegangenen Faxsendung im Briefkasten des Mieters gilt der Brief als an diesen übergeben; für ein Abhandenkommen übernimmt der NobelBusinessCenter nach diesem Zeitpunkt keine Haftung.

§ 3.3 Geschäftsadresse

Der Mieter nutzt die Anschrift des NobelBusinessCenters auf seinem Briefbogen und auf seinen sonstigen Geschäftsunterlagen sowie zur Gewerbeanmeldung bzw. GmbH-Gründung.

§ 3.4 Postservice

- a. Postserviceleistungen werden innerhalb der Geschäftszeit von Montag bis Donnerstag von 08:00 - 17:00 Uhr und Freitag von 08:00 - 16:00 Uhr, jedoch nicht an Wochenenden und Feiertagen 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. Nicht enthalten sind die Benachrichtigung und das Öffnen der Posteingänge sowie das Eingangsstempeln der Briefe. Nachnahmesendungen werden vom NobelBusinessCenter nicht angenommen, es sei denn, der Mieter übergibt dem NobelBusinessCenter im Voraus den Nachnahmebetrag. Postzustellungsurkunden, Mahnbescheide, etc. können vom NobelBusinessCenter aus rechtlichen Gründen nicht entgegen genommen werden. Der Zusteller erhält bei Abwesenheit des Mieters einen Hinweis auf dessen Privatanschrift.
- 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 vom NobelBusinessCenter durchgeführt und nach tatsächlichem Zeitaufwand je Postausgang abgerechnet.
- e. Eine Haftung vom NobelBusinessCenter für Schäden, die durch eine verspätete Absendung der Post entstehen, ist ausgeschlossen, soweit die Post innerhalb von drei Werktagen nach Übergabe an das Personal vom NobelBusinessCenter in einen Postkasten eingeworfen wird; innerhalb dieser Frist gilt die Post als durch das NobelBusinessCenter unverzüglich weitergeleitet. Soweit eine in diesem Sinne unverzügliche Weiterleitung unterbleibt, haftet das NobelBusinessCenter 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 das NobelBusinessCenter wegen des Verlustes von Posteingängen geltend machen will, trägt er die Beweislast dafür, dass der Posteingang das NobelBusinessCenter erreicht hat.
- g. Wird auf Wunsch des Mieters das Wiegen und Frankieren der Postausgänge übernommen, haftet das NobelBusinessCenter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz für Schäden.
- h. Soweit auf Wunsch des Mieters das Datieren und Öffnen der Post übernommen wird, haftet das NobelBusinessCenter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz für Schäden, die durch eine nicht zutreffende Datierung der Post eintreten. Nach Öffnung wird für die Vollständigkeit des Posteingangs keine Haftung übernommen.

§ 3.5 Möbel- und Büroausstattungs paket

- a. Sofern der Mieter vom NobelBusinessCenter 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 des NobelBusinessCenters hinzuweisen und das NobelBusinessCenter 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 vom NobelBusinessCenter beseitigt.
- c. Der Mieter ist nicht berechtigt, selbst Reparaturen an den zur Verfügung gestellten Gegenständen durchzuführen oder zu veranlassen. Alle Mängel sind dem NobelBusinessCenter unverzüglich anzuzeigen; für Schäden, die durch das Unterlassen einer rechtzeitigen Anzeige entstehen, haftet der Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, dem NobelBusinessCenter nach vorheriger Anmeldung jederzeit den Zugang zu den Räumen zu dem Zweck zu gestatten, um den Zustand der Büroausstattung und -einrichtung zu überprüfen.

§ 3.6 Zusätzliche Serviceleistungen

- a. Das NobelBusinessCenter bietet neben den o. g. Serviceleistungen weitere Dienstleistungen an, die in einem gesonderten Dienstleistungsvertrag geregelt werden. Dieser Dienstleistungsvertrag ist an den Mietvertrag gekoppelt, kann aber separat davon geschlossen und teilgekündigt werden. Die jeweils gültigen Preise für die zusätzlichen Serviceleistungen sind auf der Website des NobelBusinessCenters veröffentlicht.
- b. Die Abrechnung der zusätzlich in Anspruch genommenen Serviceleistungen erfolgt nach dem tatsächlichen Arbeitsaufwand, und zwar in Zeiteinheiten, monatlich gesondert.
- c. Eine Übernahme von Guthabenzeiten bzw. -telefonaten in den nächsten Monat hinein ist nicht möglich.

§ 4 Zahlungsmodalitäten

- a. Die Nutzungspauschale für die Räumlichkeiten 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 NobelBusinessCenter die Möglichkeit zur Abhilfe eingeräumt hat. Die Serviceleistungen werden zu Beginn des Folgemonats per Lastschrift abgebucht.
- b. Der Abrechnungsbetrag für die Service-Dienstleistungen wird für den jeweils abgelaufenen Monat in Rechnung gestellt.
- c. Der Mieter leistet bei Vertragsunterzeichnung eine Sicherheitsleistung in Höhe des Zweifachen der vertraglich vereinbarten monatlichen Pauschalmiete zzgl. Mwst. Bei nachträglicher Erhöhung der Mietfläche erhöht sich die zu hinterlegende Sicherheitszahlung entsprechend. Die Sicherheitszahlung wird nicht verzinst. Sie dient ausschließlich zur Sicherung etwaiger Ansprüche des NobelBusinessCenters. Eine Aufrechnung durch den Mieter gegen ausstehende Beträge ist ausgeschlossen. Bis zur Zahlung der Sicherheitsleistung steht dem NobelBusinessCenter ein Leistungsverweigerungsrecht zu.
- d. Die Bezahlung einzelner Arbeitsplätze sowie der monatlichen Gebühren für Serviceleistungen (Telefon, usw.) erfolgt im Lastschriftverfahren. Der Mieter erteilt dem NobelBusinessCenter hierfür eine Vollmacht. Wird eine Abbuchungsvollmacht nicht

vorgelegt, erhöht sich die nach § 4.c zu leistende Sicherheitsleistung auf das Dreifache der vertraglich vereinbarten monatlichen Gebühren.

- e. Bei Nichteinhaltung des Zahlungszieles ist das NobelBusinessCenter berechtigt, Verzugszinsen im gesetzlichen Rahmen zu berechnen; die Geltendmachung weiteren Schadenersatzes bleibt unberührt.
- f. Sämtliche dem Mieter genannten und bekannten Preise verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

§ 5 Haftung des NobelBusinessCenters

- a. Das NobelBusinessCenter haftet nur für vorsätzliches und grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen seiner Mitarbeiter. Diese Haftung ist auf einen Höchstschadenersatzbetrag in Höhe von 25.000 € 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 sowie Tipp- und Rechenfehler.
- b. Das NobelBusinessCenter haftet nicht für solche Schäden, die dem Mieter dadurch entstehen, dass er seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.
- c. Für Schäden, die aufgrund von Fehlern der durch Provider zur Verfügung gestellten Kommunikationslagen entstehen, haftet das NobelBusinessCenter nur in dem Umfang, in dem auch der Provider haftet.
- d. Eine Haftung für Schäden, die auf das Auftreten von Computerviren zurückzuführen sind, ist ausgeschlossen.
- e. Der Mieter stellt das NobelBusinessCenter von jeglicher Haftung frei, wenn auf seinen Wunsch hin Briefe, Nachrichten, Telefaxe u.ä. im Auftrage unterschrieben und/oder dem Adressaten übermittelt werden.
- f. Der Mieter ist verpflichtet, einen Schaden, für den er das NobelBusinessCenter ersatzpflichtig machen will, dem NobelBusinessCenter innerhalb von 7 Tagen nach Bekannt werden per Einschreiben gegen Rückschein mitzuteilen.

§ 6 Persönliche Haftung des Kunden

- a. Der Mieter haftet persönlich und unbeschränkt für alle Forderungen aus diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen und dem von ihm unterschriebenen Vertrag.
- b. Soweit es sich bei dem Mieter um eine GmbH handelt, haftet der unterzeichnende Geschäftsführer unbeschränkt persönlich neben der GmbH 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.
- c. Der Mieter hat jeden Wechsel seines Wohnsitzes unverzüglich gegenüber dem NobelBusinessCenter anzuzeigen. Verstöße gegen diese Anzeigepflicht berechtigen das NobelBusinessCenter zur fristlosen Kündigung des Vertrages.
- d. Das NobelBusinessCenter arbeitet mit den Behörden zusammen.
- e. Treten mehrere Personen als Mieter für dieselben Räume auf, so haften diese als Gesamtschuldner. 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.
- f. 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.
- g. 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.

§ 7 Kündigung

Der zwischen dem Mieter und dem NobelBusinessCenter abgeschlossene Mietvertrag wird – soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist - auf unbefristete Zeit abgeschlossen und ist mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende kündbar. Der Vertrag für einzelne Dienstleistungen/ Dienstleistungspakete ist mit dem Mietvertrag gekoppelt, kann aber mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende teilgekündigt werden.

Das NobelBusinessCenter ist zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn der Mieter:

- a. für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung von mehr als 50% des Raumnutzungsentgeltes im Verzug ist,
- b. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Raumnutzungsentgeltes in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der das Raumnutzungsentgelt für zwei Monate erreicht,
- c. 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. 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. Eingehende Zahlungen werden vom NobelBusinessCenter 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. Das Bestehen eines ungekündigten Nutzungsverhältnisses bezüglich der Räumlichkeiten ist Geschäftsgrundlage der Vereinbarung über die Erbringung von Dienstleistungen und Gebrauchsgewährung an der technischen Ausrüstung. Liegen die Voraussetzungen zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses bezüglich der Raumüberlassung vor, ist das NobelBusinessCenter zur fristlosen Kündigung des gesamten Vertragsverhältnisses berechtigt. Im Falle der vorzeitigen Vertragsbeendigung ist das NobelBusinessCenter 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.

- g. 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 Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters

- a. Der Vermieter darf 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 oder des Verkaufs des Grundstücks bzw. der Mietsache ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter – 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 vom Vermieter eingesetzten Reinigungskräften pauschal die Erlaubnis zum Betreten seiner Räume. Nach beendeter Arbeit werden die Räume bei Abwesenheit des Mieters wieder verschlossen.

§ 9 Rückgabe der Mietsache

- a. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses besenrein, unter Beachtung seiner Verpflichtungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und mit allen ihm überlassenen Schlüsseln zurückzugeben. Bewegliche Gegenstände sind aus den Mieträumen ordnungsgemäß zu entfernen. Der Mieter hat außerdem alle Beschädigungen zu beseitigen, die er, seine Erfüllungshelfer oder Personen, die sich mit Wissen und Wollen des Mieters in der Mietsache aufhalten, verursacht haben.
- b. 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.
- c. 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.

§ 10 Konkurrenzschutz

- a. Ein Anspruch auf Konkurrenzschutz zwischen den einzelnen Nutzern innerhalb des Dienstleistungszentrums besteht nicht. Das NobelBusinessCenter ist berechtigt, auch Verträge mit mehreren Anbietern identischer Leistungen oder Produkte innerhalb eines Dienstleistungszentrums abzuschließen.
- b. Der Mieter verpflichtet sich, keine angestellten bzw. freiberuflichen Mitarbeiter des NobelBusinessCenters während oder unmittelbar im Anschluss an ihre Beschäftigung beim NobelBusinessCenter oder vor Ablauf von 6 Monaten nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses zwischen dem NobelBusinessCenter und dem Mitarbeiter zu beschäftigen bzw. einzustellen. Bei einem Verstoß gegen diese Vereinbarung wird eine Vertragsstrafe von 7.500 € fällig. Die Geltendmachung eines weiteren Schadenersatzes bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- c. Verstöße gegen die vorgenannten Vereinbarungen berechtigen das NobelBusinessCenter zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses.

§ 11 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.

§ 12 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.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

- a. Erfüllungsort für alle Pflichten aus vorstehendem Vertrag ist das NobelBusinessCenter.
- b. Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist Mönchengladbach.