

## Allgemeine Geschäftsbedingungen der CONTORA Unternehmensgruppe

(Stand August 2023)

### A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### § 1 Geltung / Angebote

- (1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle – auch zukünftigen – Verträge mit Unternehmern i.S.d. § 14 BGB, juristischen Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtlichen Sondervermögen über sämtliche von CONTORA (= im Vertrag auch Servicedienstleister bezeichnet) erbrachten Leistungen. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Servicenähmers (= Servicenähmers) verpflichten CONTORA auch dann nicht, wenn CONTORA diesen nicht nochmals nach Eingang ausdrücklich widerspricht. Sie werden auch nicht durch Auftragsannahme Vertragsinhalt.
- (2) Mit der Bezeichnung CONTORA werden sämtliche Unternehmen der CONTORA Unternehmensgruppe, insb. die CONTORA AG, die CONTORA Deutschland GmbH & Co. KG, die CONTORA Office Solutions GmbH & Co. KG sowie die CONTORA Offices Düsseldorf GmbH & Co. KG, verstanden.
- (3) Angebote von CONTORA sind freibleibend. Online-Bestellungen und -Anfragen über die Webseite von CONTORA stellen Angebote der Servicenähmer dar. Die Bestätigungs-Mail stellt keine Vertragsannahme, sondern allein die Bestätigung des Erhalts der Bestellung und Anfrage durch den Servicenähmer dar.
- (4) Sofern der Servicenähmer die Vertragsleistungen über den Konfigurator der CONTORA-Webseite festlegt und auf diese Weise die Vertragsdokumente erstellt, erhält er zunächst eine Bestätigung des Vertragsinhalts. Mit Bestätigung dieser Vertragsdokumente per E-Mail durch den Servicenähmer kommt der Vertrag in diesem Fall zustande.
- (5) Bei den von CONTORA erbrachten Leistungen handelt es sich – je nach Vertragsverhältnis – um die Überlassung von Büroräumlichkeiten, das Erbringen von Post- und Sekretariatsdienstleistungen, das Einrichten eines virtuellen Büros oder Firmensitzes sowie die Zurverfügungstellung von Konferenzräumen. CONTORA erbringt die Leistungen in Office Centern an verschiedenen Standorten. Der konkrete Standort wird im Vertrag festgelegt. Die Räumlichkeiten sind von CONTORA selbst angemietet.
- (6) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen ergänzen den mit dem Servicenähmer geschlossenen Vertrag. Im Falle von Widersprüchen zwischen den Regelungen im Vertrag und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen haben die vertraglichen Regelungen Vorrang vor den Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

#### § 2 Vertragsbeginn / Nutzungszweck / Konkurrenzschutz

- (1) Die beiderseitigen Vertragspflichten beginnen zu dem im Vertrag vereinbarten Zeitpunkt. Ist kein Vertragsbeginn genannt, so beginnt der Vertrag mit Übergabe bzw. der Leistungserbringung durch CONTORA.
- (2) Verzögert sich der vereinbarte Vertragsbeginn durch nach Vertragsabschluss eingetretene Umstände, die CONTORA nicht zu vertreten hat (zum Beispiel verspätete Fertigstellung oder Übergabe der Büroräume), ist der Servicenähmer von der Zahlung der Vergütung befreit. Wird der vereinbarte Termin um mehr als 6 Monate überschritten, ist der Servicenähmer berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen. Über diese Regelung hinaus stehen dem Servicenähmer keine weiteren Ansprüche gegenüber CONTORA zu, insbesondere keine Schadenersatzansprüche wegen der Verzögerung und/oder fehlender Übergabe, es sei denn, CONTORA fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.
- (3) Sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde, erbringt CONTORA die Leistungen für den Servicenähmer im Rahmen des allgemeinen Nutzungszwecks als Büroräumlichkeiten. Eine Änderung des Nutzungszwecks durch den Servicenähmer ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung von CONTORA zulässig.
- (4) Der Servicenähmer wird alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen auf eigene Kosten einholen, soweit diese auf die Person des Servicenähmers und dessen Unternehmen bezogen sind.
- (5) Dem Servicenähmer wird kein Konkurrenzschutz gewährt.

#### § 3 Preise / Fälligkeit / Zahlungsverzug

- (1) Die Vergütung und Preise von CONTORA verstehen sich, soweit nicht anders vereinbart, zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
- (2) Sofern im Vertrag keine Preise genannt sind, ist Grundlage die jeweils gültige Preisliste von CONTORA.
- (3) Die monatliche Servicegebühr wird am 15. des Monats für den kommenden Monat berechnet, die in Anspruch genommenen Serviceleistungen werden am 15. des Monats rückwirkend für den Zeitraum vom 15. des Vormonats bis zum 14. des laufenden Monats in Rechnung gestellt. Die Zahlungen der monatlichen Servicepauschalen sowie ggf. in Anspruch genommene Serviceleistungen erfolgen bis spätestens zum 25. des Monats der Rechnungsstellung.
- (4) Zahlungen erfolgen ausschließlich per SEPA-Firmenlastschrift. Zahlungen per Überweisung, Dauerauftrag oder Karte sowie Bargeldzahlungen sind ausgeschlossen. Bei gleichwohl auf diese Weise erfolgten Zahlungen wird eine monatliche Bearbeitungspauschale in Höhe von 25,00 EUR (Büro) bzw. 10,00 EUR (Virtuelles Büro/Business Club) zzgl. MwSt. berechnet. Der Servicenähmer stimmt der Verkürzung der Ankündigungsfrist für SEPA-Lastschriften auf zwei Tage zu. Zudem ist CONTORA berechtigt im Falle einer Belastung, Rücklastschrift, Ablehnung einer Kreditkarte oder einer mangelnden Deckung eines hingegebenen Schecks des Servicenähmers, eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 25,00 € pro Vorgang zu berechnen.
- (5) Die Servicegebühr erhöht sich vertragsjährlich um 5 %. Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) gegenüber dem Stand im Monat zu Beginn des Vertrages oder gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der letzten Erhöhung höher sein, so verändert sich die Servicegebühr automatisch jeweils im gleichen prozentualen Verhältnis. Die Erhöhung der Servicegebühr tritt automatisch ein, ohne dass es der Mitteilung von CONTORA bedarf.
- (6) CONTORA ist im Falle eines Zahlungsverzuges berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu berechnen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadenersatzes bleibt hiervon unberührt.

- (7) Bei Zahlungsverzug ist CONTORA berechtigt, seine Leistungen nicht zu erbringen, bis alle fälligen Haupt- und Nebenansprüche erfüllt sind, ohne dass CONTORA für etwaige hierdurch entstehende Schäden des Servicenähmers haftet.

#### § 4 Vorsteuerabzug

- (1) Der Servicenähmer versichert, dass er im Falle der ausgesprochenen Option zur Mehrwertsteuer zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist, mithin die ihm vertraglich überlassenen Büroräume oder in Anspruch genommenen Dienstleistungen ausschließlich zur Ausführung von Leistungen verwenden wird, die den Vorsteuerabzug zulassen. Er verpflichtet sich, auf Anforderung von CONTORA eine dementsprechende Bestätigung seines Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters vorzulegen.
- (2) Des weiteren verpflichtet sich der Servicenähmer, CONTORA sofort zu informieren, wenn die Voraussetzungen zum vollen Vorsteuerabzug nicht mehr vorliegen. Soweit CONTORA durch solche Umsätze seinen Vorsteuerabzug verliert, ist CONTORA berechtigt, einen Mietzuschlag zu erheben. Der Servicenähmer ist insbesondere verpflichtet, CONTORA die durch den Wegfall der Option entstehenden Schäden dadurch auszugleichen, dass die im Vertrag vereinbarte Vergütung (netto zuzüglich MwSt.) ohne gesonderten Ausweis der Mehrwertsteuer die Bruttosumme ist.

#### § 5 Sicherheitsleistung

- (1) Der Servicenähmer stellt bei Vertragsabschluss eine Sicherheit, deren Höhe im Vertrag festgelegt wird, für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch eine Barkaution. Es handelt sich um eine Vorauszahlung für künftig fällige Forderungen gegenüber dem Servicenähmer. Die Sicherheitsleistung wird nicht auf einem Sonderkonto oder Treuhandkonto angelegt und wird nicht verzinst.
- (2) Die Sicherheitsleistung ist mit Unterzeichnung des Vertrages sofort oder zu dem im Vertrag angegebenen Zeitpunkt zur Zahlung fällig.
- (3) Kommt es während der Laufzeit des Vertrages zu einer Erhöhung der Servicegebühr, so ist CONTORA berechtigt, eine entsprechende Erhöhung der Sicherheitsleistung zu verlangen. CONTORA ist auch berechtigt, eine angemessene Erhöhung der Sicherheitsleistung zu verlangen, wenn der Servicenähmer mit der Zahlung fälliger Vergütungen im Rückstand ist und diese die Sicherheitsleistung übersteigen, oder wenn fällige Vergütungen wiederholt verspätet beglichen werden.
- (4) CONTORA ist berechtigt, die Übergabe der Räumlichkeiten oder die Erbringung der Dienstleistungen zu verweigern, wenn der Servicenähmer die Sicherheitsleistung nicht gestellt hat. Unbeschadet der verweigerten Übergabe der Räumlichkeiten oder der Erbringung der Dienstleistungen ist der Servicenähmer zur Zahlung der Servicegebühr ab dem Zeitpunkt verpflichtet, in dem die Übergabe der Räumlichkeiten oder die Erbringung der Dienstleistungen bei rechtzeitiger Stellung der Sicherheitsleistung hätte stattfinden können. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung von CONTORA bleibt unberührt (A. § 7 Abs. 3).
- (5) CONTORA ist berechtigt – ohne vorherige Ankündigung – sich aus der Sicherheitsleistung wegen sämtlicher fälliger Ansprüche – sowohl während des laufenden Vertrages als auch nach Beendigung des Vertrages – zu befriedigen. Sollte die Sicherheit während der Dauer des Vertrages von CONTORA in Anspruch genommen werden, ist der Servicenähmer verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.
- (6) Die Sicherheitsleistung ist grds. nach vertragsgemäßer Rückgabe der Räumlichkeiten zurückzugeben, wenn das Vertragsverhältnis beendet ist und CONTORA aus dem Vertrag keine Ansprüche zustehen. Bis zur Erbringung des Nachweises über die Ummeldung und Änderung der geschäftlichen Adresse des Servicenähmers im Handelsregister, Gewereregister, Internetauftritt und Geschäftsbriefen steht CONTORA ein Zurückbehaltungsrecht an der Sicherheitsleistung zu.

#### § 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung

- (1) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Servicenähmer auch für die Zeit nach Beendigung des Vertrages und auch nach Rückgabe der Räumlichkeiten nur mit unstrittigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Eine Aufrechnung mit der Sicherheitsleistung oder dem Anspruch auf Rückzahlung der Sicherheitsleistung steht dem Servicenähmer während des Vertragsverhältnisses und für Forderungen bis zum Vertragsende nicht zu.
- (2) Gegenüber den Forderungen von CONTORA aus diesem Vertrag steht dem Servicenähmer ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig bzw. entscheidungsreif festgestellt ist.
- (3) Die Geltendmachung eines Minderungsrechts mittels Abzugs von der vertraglich geschuldeten Servicegebühr ist dem Servicenähmer nicht gestattet, und zwar auch nicht für die Zeit nach Beendigung des Vertrages und nach Rückgabe der Räumlichkeiten. Der Servicenähmer wird insoweit auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen. Das Recht des Servicenähmers, überzahlte Vergütungen einzuklagen, bleibt insoweit davon unberührt.
- (4) In jedem Fall muss der Servicenähmer CONTORA mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vergütung, gegen welche aufgerechnet bzw. zurückbehalten werden soll, schriftlich benachrichtigen.

#### § 7 Kündigung / Vertragsende

- (1) Eine ordentliche Kündigung des Servicenähmers ist vor Vertragsbeginn und/oder Übergabe der Räumlichkeiten nicht möglich. In jedem Fall beginnt die Kündigungsfrist erst ab Vertragsbeginn.
- (2) Vor Ablauf der im Vertrag genannten Festlaufzeit ist eine ordentliche Kündigung nicht zulässig. Sofern eine feste Laufzeit nicht vereinbart wurde oder sich der Vertrag um einen bestimmten oder unbestimmten Zeitraum verlängert, gelten die im Vertrag genannten Kündigungsfristen. Sofern auch dort nichts geregelt ist, ist das Vertragsverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum jeweiligen Quartalsende kündbar.

- (3) Die nach § 580 a BGB enthaltene Karenzzeit, dass die ordentliche oder außerordentliche Kündigung spätestens am 3. Werktag als fristgemäß zugestellt gilt, wird ausgeschlossen. § 580 a Abs. 2 bis 4 BGB finden keine Anwendung.
- (4) Das Recht zu einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Wichtige Gründe, die eine fristlose Kündigung seitens CONTORA rechtfertigen, sind zum Beispiel:
  - ohne Abmahnung: Zahlungsrückstand über einen Zeitraum von 3 Wochen sowie die nicht rechtzeitige Leistung der Sicherheit;
  - trotz Abmahnung: Verstöße gegen die Hausordnung, nicht schriftlich genehmigte Überlassung von Räumen und Einrichtungen an Dritte, strafbarer Geschäftsgegenstand oder strafbares Verhalten des Servicenehmers, wettbewerbswidriger, sitten- oder ordnungswidriger Gegenstand oder Verhalten des Servicenehmers innerhalb der Räumlichkeiten oder des Office Centers, wettbewerbswidrige Verwendung der Telekommunikationsleistungen von CONTORA, grobe Verletzung vertraglicher Treue- und Nebenpflichten oder wiederholte einfache Vertragsverletzungen
- (5) Beide Vertragsparteien sind berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, wenn CONTORA außer Stande ist, die vertraglichen Leistungen in den im Vertrag genannten Geschäftsräumen zu erbringen (z.B. bei Standortverlagerung). CONTORA wird den Servicenehmer darüber frühzeitig informieren. In diesem Fall bestehen wechselseitig keine Schadenersatzansprüche.
- (6) Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der gesetzlichen Schriftform.
- (7) Wenn CONTORA den Vertrag gem. § 7 Abs. 4 aus wichtigem Grund fristlos kündigt, ist der Servicenehmer verpflichtet, bis zum vertraglich vereinbarten Vertragsende die Servicegebühr zu zahlen. Weitergehende Ansprüche von CONTORA bleiben unberührt. Diese Verpflichtung entfällt für den Zeitraum, in dem das Büro anderweitig gleichwertig in Nutzung ist oder für den eine weitere Nutzung unterblieben ist, obwohl ein zumutbarer Interessent vorhanden war. Bei den sonstigen Leistungen werden ersparte Aufwendungen auf Seiten CONTORA berücksichtigt und angerechnet.
- (3) Der Servicenehmer hat sicherzustellen, dass durch ihn bereitgestellte oder angeforderte Leistungen und Informationen nicht gegen Schutzrechte Dritter sowie gegen gesetzliche Bestimmungen jeder Art verstoßen wird.
- (4) CONTORA ist für die Art sowie den Inhalt der von ihm im Namen und im Auftrag des Servicenehmers zu erbringenden Leistungen nicht verantwortlich.
- (5) CONTORA behält sich das Recht vor, den Zugang nach erfolgloser Abmahnung zu sperren, wenn der Verdacht besteht, dass über diesen Zugang rechtswidrige Inhalte verbreitet worden sind. Wenn den Servicenehmer ein Verschulden trifft, ist CONTORA berechtigt, die gespeicherten Inhalte zu löschen. In diesen Fällen besteht kein Schadenersatzanspruch oder Leistungsverweigerungsrecht des Servicenehmers gegen CONTORA.
- (6) Der Servicenehmer ist darüber informiert, dass im Rahmen der Vertragsverwaltung die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten mittels elektronischer Datenverarbeitung (EDV) gespeichert und nach den gesetzlichen Bestimmungen der DS-GVO und des BDSG verarbeitet werden.

#### § 11 Vertragsänderungen und Salvatorische Klausel

- (1) Der Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Regelungen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grund unwirksam sein, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Es ist den Parteien bekannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine salvatorische Klausel lediglich zu einer Beweislastumkehr führt. Es ist jedoch die ausdrückliche Absicht der Parteien, die Gültigkeit der verbleibenden Bestimmungen in jedem Fall zu erhalten und demgemäß die Anwendbarkeit von § 139 BGB insgesamt auszuschließen. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Fall, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem Sinne möglichst nah kommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.

#### § 8 Haftung / Verjährung

- (1) CONTORA gewährleistet die Nutzung der Räumlichkeiten im Rahmen der bestehenden Nutzungsgenehmigung zum vertraglich vorgesehenen Nutzungszweck.
- (2) Für von CONTORA nicht zu vertretende Mängel an Beleuchtungsmitteln, Elektroinstallationen sowie Umluft-, Abluft- und Kälteanlagen im Bereich der Räumlichkeiten und des Office Center wird eine Gewährleistung nicht übernommen.
- (3) Sollte aus technischen nicht von CONTORA zu vertretenden Gründen (insbesondere bei Ausfall der Lüftungs- bzw. Klimaanlage und ähnlichem) die Benutzung der überlassenen Räumlichkeiten vorübergehend unmöglich sein, so kann der Servicenehmer keine Schadenersatzansprüche geltend machen.
- (4) Minderung der Vergütung und Schadenersatzansprüche des Servicenehmers wegen von CONTORA nicht zu vertretender Immissionen oder Störungen der Zugänge des Gebäudes oder wegen Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes sind ausgeschlossen.
- (5) Schadenersatz- oder Minderungsansprüche wegen Mängeln der Räumlichkeiten bzw. wegen Störungen im Betrieb des Gebäudes und seiner technischen Einrichtungen hat der Servicenehmer nur dann, wenn CONTORA den Mangel bzw. die Störung vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder CONTORA mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät.

Diese Haftungsbeschränkung gilt in dem Umfang nicht, in dem Schäden des Servicenehmers im Rahmen der von CONTORA abgeschlossenen Versicherungen reguliert werden. Sie gilt auch nicht für von CONTORA zu vertretende Personenschäden im Sinne des § 309 Nr. 7a BGB.

- (6) Wird der Servicenehmer an dem Betrieb der Räumlichkeiten oder des Office Centers im Sinne des vertraglich festgelegten Nutzungszwecks aus Gründen beeinträchtigt oder gehindert, die in seiner Person, seinen betrieblichen Verhältnissen oder in seiner sonstigen Risikosphäre begründet sind oder ist die Beeinträchtigung oder Behinderung durch behördliche und/oder gesetzliche Schließungsanordnungen gegeben, die ihre Ursache nicht in einem Verhalten von CONTORA haben oder nicht in Bezug auf die konkreten Räumlichkeiten und das Office Center sind, bleibt der Servicenehmer zur Fortentrichtung der Vergütung weiterhin verpflichtet.
- (7) Im übrigen haftet CONTORA nach den gesetzlichen Bestimmungen für Schäden des Servicenehmers, die von CONTORA oder seinen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurden. Sofern CONTORA kein Vorsatz zur Last fällt, ist die Haftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden, maximal jedoch auf einen Betrag in Höhe von 50.000,00 €, begrenzt. Dies gilt nicht im Falle einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch CONTORA.
- (8) Ersatzansprüche von CONTORA wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der zur alleinigen oder gemeinschaftlichen Nutzung überlassenen Räumlichkeiten verjähren in 12 Monaten nach Rückgabe der Räumlichkeiten.

#### § 9 Verschwiegenheitspflicht / Geheimhaltung

- (1) CONTORA verpflichtet sich, den Servicenehmer betreffende Kenntnisse, die er im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis erlangt hat, vertraulich zu behandeln und nicht ohne Zustimmung des Servicenehmers an Dritte weiterzuleiten.
- (2) Sofern der Servicenehmer zu einer Berufsgruppe zählt, die besonderen Verschwiegenheits- und Geheimhaltungsverpflichtungen unterliegt, wird CONTORA diese Verpflichtungen ebenfalls wahren und seine Mitarbeiter entsprechend informieren.

#### § 10 Telekommunikationsleistungen / Datenschutz

- (1) Adresse, Geschäftsräume und Telekommunikationseinrichtungen, einschließlich der Datenleitungen von CONTORA, dürfen nicht zur Übermittlung oder Weiterleitung wettbewerbswidriger, rechtswidriger oder gegen die guten Sitten verstoßender Inhalte oder zu strafbaren oder sonst gesetzwidrigen Zwecken benutzt werden.
- (2) Der Servicenehmer ist für die Grundsicherheit und den Virenschutz seiner Systeme verantwortlich. Er hat sicherzustellen, dass diese nicht für Verstöße gegen die System- oder Netzsicherheit genutzt werden können.

#### § 12 Erfüllungsort und Gerichtsstand

- (1) Der Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Erfüllungsort ist der jeweilige im Vertrag genannte Standort des Office Centers von CONTORA.
- (3) Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München, sofern nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand entgegensteht. CONTORA ist allerdings berechtigt, den Servicenehmer auch an dessen Haupt- oder Zweigniederlassung gerichtlich in Anspruch zu nehmen.

#### § 13 Abberbeverbot

Der Servicenehmer verpflichtet sich, während des Vertrages sowie bis ein Jahr nach Beendigung dieses Vertrages keine(n) Mitarbeiter(in) der CONTORA direkt oder indirekt abzuwerben. Für jeden Fall einer Zuwiderhandlung gegen die Bestimmung in S. 1 zahlt der Servicenehmer an CONTORA eine Vertragsstrafe in Höhe von einem Bruttojahresgehalt (einschließlich Prämien, Tantiemen) des / der betreffenden Mitarbeiters / Mitarbeiterin, der / die unter Verstoß gegen die Verpflichtung gem. S. 1 von dem Servicenehmer abgeworben wird, wobei zur Berechnung der Vertragsstrafe das Bruttojahresgehalt maßgeblich ist, das im Jahre vor Verwirkung der Vertragsstrafe bezogen wurde. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn der Servicenehmer mit einem Mitarbeiter / einer Mitarbeiterin ein Beschäftigungsverhältnis oder ein ähnliches Rechtsverhältnis während des Vertrages sowie bis ein Jahr nach Beendigung dieses Vertrages eingeht.

#### B. BESONDERE BESTIMMUNGEN

Die Allgemeinen Bestimmungen gelten für alle nachfolgend aufgeführten Vertragsverhältnisse. Die nachfolgenden Regelungen gelten insoweit ergänzend zu den vorherigen Allgemeinen Bestimmungen.

### 1. VERTRAG ÜBER DIE ÜBERLASSUNG VON BÜRORÄUMEN

#### § 1 Gegenstand der Überlassung / Zustand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Überlassung von Büroräumlichkeiten, die dem Servicenehmer zur alleinigen Nutzung überlassen werden. Die allgemeinen Flächen (z.B. Flur, Küche, Konferenzräume, Rezeption, Sanitäranlagen) werden jedoch zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung mit allen anderen Servicenehmern im Office Center überlassen. CONTORA ist zu Einschränkungen berechtigt.
- (2) Die konkret zugewiesenen Büroeinheiten ergeben sich aus dem Vertrag. Sofern keine konkrete Benennung im Vertrag vorgenommen wurde, steht die Zuweisung der Büroeinheiten im billigen Ermessen von CONTORA.
- (3) CONTORA ist berechtigt, dem Servicenehmer eine andere Büroeinheit zuzuweisen, wenn diese in Art, Größe und Ausstattung der bisherigen Räumlichkeit entspricht. Die beabsichtigte Umsetzung ist mit einer angemessenen Frist – mindestens 10 Werktage – mitzuteilen.
- (4) Der Servicenehmer übernimmt die Räume in renoviertem Zustand, wie es sich aus dem Übergabeprotokoll ergibt. Er verpflichtet sich, die Räumlichkeiten und das Mobiliar pfleglich zu behandeln. Die Räumlichkeiten dürfen nur zu den vertraglich vereinbarten Zwecken genutzt werden. Der Servicenehmer ist nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung von CONTORA die Räume Dritten zu überlassen.
- (5) Der Servicenehmer wird alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen auf eigene Kosten einholen, soweit diese auf die Person des Servicenehmers und dessen Unternehmen bezogen sind.

## § 2 Rechte und Pflichten des Servicenehmers

- (1) In dem Office Center ist das Rauchen nicht zulässig. Haustiere sind nicht erlaubt. Nicht zulässig ist es, eigene Kaffeemaschinen, Öfen, Mikrowellen, Kocher oder ähnliche Geräte in den Büroräumen zu betreiben. Die Anlieferung in das Office Center und die Lagerung von Getränken in den Büros ist untersagt. Sonstige in den Geschäftsräumen in zulässiger Weise benutzte elektrische Geräte sowie Zubehör müssen zur Vermeidung von Schäden den gesetzlichen Sicherheitsbestimmungen für die Energieverteilung an Arbeitsplätzen entsprechen. Nicht zulässig ist weiter das Unterstellen und Laden eines Elektrorollers in den Büroräumen und/oder im Office Center.
- (2) Der Servicenehmer ist nicht berechtigt, bauliche Veränderungen, insbesondere Um- und Einbauten sowie Installationen vorzunehmen.
- (3) Der Servicenehmer ist ohne vorherige Zustimmung von CONTORA nicht berechtigt, neue Unternehmen und Firmen an der Anschrift des Office Centers anzumelden. Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen vorstehende Verpflichtung können eingehende Postsendungen von CONTORA zurückgewiesen werden. Eingehende Telefonate müssen von CONTORA insoweit nicht angenommen werden.
- (4) Ein Anspruch des Servicenehmers auf Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Vertragsverhältnisses besteht nicht. CONTORA ist jedoch berechtigt, bei gegebenem Anlass Schönheitsreparaturen nach zeitlich angemessener Ankündigung durchzuführen, sofern der Geschäftsbetrieb des Servicenehmers nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.
- (5) Namens- und Werbeschilder werden von CONTORA an den vorgesehenen, von CONTORA mitgeteilten Flächen, in einer dem Charakter des Office Center angemessenen Gestaltung angebracht. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses werden die Schilder von CONTORA auf Kosten des Servicenehmers entfernt.
- (6) Der Servicenehmer hat sich so zu verhalten, dass die Nutzung anderer Büros und andere Servicenehmer nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind Lärm- und Geruchseinwirkungen zu vermeiden.
- (7) CONTORA oder eine von ihm beauftragte Person ist berechtigt, die Büroräume zu betreten, wenn Anlass besteht, den Zustand der Räume oder der technischen Anlagen und die Notwendigkeit einer Wartung zu prüfen, oder wenn andere wichtige Gründe vorliegen, insbesondere wenn der Verdacht von Straftaten oder Ordnungswidrigkeiten besteht. CONTORA hat diese Besichtigung mit angemessener Frist anzukündigen. Bei Gefahr im Verzug oder aus anderen wichtigen Gründen ist CONTORA nicht verpflichtet, die Ankündigung vorzunehmen.
- (8) Der Servicenehmer haftet für alle Schäden, die durch ihn, seine Mitarbeiter und alle sonstigen Personen, die ihn aufsuchen, z.B. Handwerker, Lieferanten etc., schuldhaft verursacht werden. Ein Schaden ist CONTORA unverzüglich zu melden.
- (9) Der Servicenehmer ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und vorzuhalten. Auf Verlangen von CONTORA hat er darüber einen Nachweis zu erbringen. Kommt er diesem Verlangen nicht innerhalb angemessener Frist nach, ist CONTORA berechtigt, auf Kosten des Servicenehmers eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen.

## § 3 Folgen der Kündigung und Beendigung des Vertrages

- (1) Nach einer Kündigung des Vertrages ist CONTORA und/oder ein von ihm Beauftragter berechtigt, nach Ankündigung mit angemessener Frist während der Geschäftszeit die Büroräume mit Interessenten zu betreten.
- (2) Im Falle einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach A. § 7 Abs. 3 durch CONTORA ist CONTORA berechtigt, die Büroräume zum Zwecke der Räumung zu betreten. Die genutzten Büroräume sind innerhalb von 3 Tagen nach Zugang der Kündigung zu räumen. Geschieht dieses nicht, ist CONTORA berechtigt, die Büroräume räumen zu lassen und anderweitig zu nutzen. Die Kosten der Räumung und der Aufbewahrung etwaiger im Eigentum des Servicenehmers befindlicher Gegenstände trägt der Servicenehmer.
- (3) Im Falle einer fristlosen Kündigung durch CONTORA ist der Servicenehmer verpflichtet, als Schadenersatz die Servicegebühren zu zahlen, die bis zur vertragsgemäßen Beendigung zu zahlen gewesen wären. Dieser Anspruch wird mit Zugang der fristlosen Kündigung fällig. Ein Anspruch von CONTORA auf Ausgleich eines weiteren Schadens wird durch diese Regelung nicht berührt.
- (4) Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses erbringt CONTORA für den Servicenehmer noch für 3 weitere Monate Telefonweiterleitungs- und Postnachsendservices. Die Höhe der monatlichen Servicegebühren hierfür richtet sich nach der dann gültigen Preisliste zzgl. in Anspruch genommener Services, die gemäß der dann aktuellen Preisliste abgerechnet werden.
- (5) Im übrigen ist es dem Servicenehmer untersagt, nach Vertragsbeendigung die Adresse des Office Centers sowie Telefon- und Telefax-Nummern weiter zu nutzen. Die Nutzung im Rahmen eines Nachsendeauftrages bleibt unberührt. Der Servicenehmer wird Handelsregister- und Gewerbeeintragungen unverzüglich ändern.
- (6) Ferner ist es dem Servicenehmer untersagt, nach Vertragsbeendigung Fotos und Bilder der Standorte von CONTORA sowie der Innenräume und Mietflächen weiter zu verwenden und öffentlich zugänglich zu machen.
- (7) Für den Fall, dass der Servicenehmer gegen die vorstehenden Regelungen in B.1. § 3 (5) und (6) trotz Aufforderung zur Unterlassung nach einer Woche weiter verstößt, steht CONTORA eine Vertragsstrafe in Höhe von drei Monaten der vertraglichen Vergütung zu.

## § 4 Rückgabe der Büroräume

- (1) Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Rechtsgrund, oder, wenn der Servicenehmer auf eigenen Wunsch in andere Räume des Office Centers umzieht, sind die Büroräume durch CONTORA auf Kosten und Veranlassung des Servicenehmers in einen vertragsgemäßen Zustand zurückzusetzen. Die vertragsgemäße Rückgabe bedeutet insbesondere:
  - Räumung und Grundreinigung der Büroräumlichkeiten einschließlich einer Reinigung des Teppichbodens;

- Beseitigung aller Schäden im und am Büro, die über eine Abnutzung durch den gewöhnlichen und vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen. Dazu gehört insbesondere die Reparatur von durch den Servicenehmer beschädigtem Mobiliar. Ist eine Reparatur nicht möglich, hat der Servicenehmer das Mobiliar zu ersetzen;
  - Beseitigung aller vom Servicenehmer errichteten baulichen Anlagen und Nebenanlagen, auch sofern es sich um Ergänzungen CONTORA-eigener baulicher Anlagen handelt. Dies beinhaltet auch die Beseitigung ggf. vorhandener Kabel;
  - Beseitigung der vom Servicenehmer geschaffenen Ein- und Umbauten sowie technischen und sonstigen Einrichtungen;
  - Beseitigung aller vom Servicenehmer oder für den Servicenehmer angebrachten Namens- und Werbeschilder und Werbeanlagen sowie die Beseitigung von dabei entstandenen Schäden;
  - Rückgabe sämtlicher, auch der selbstgefertigten, Schlüssel und/oder elektronischen Zutrittskarten. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Servicenehmer insoweit nicht zu.
- (2) CONTORA ist berechtigt, statt der unter B.1. § 4 Abs. 1 genannten Beendigungsmaßnahmen vom Servicenehmer Ersatz der Kosten für die Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu verlangen. Ein Ausgleichsbetrag steht CONTORA auch dann zu, wenn die Maßnahmen durch einen Umbau nach Vertragsende wieder zerstört würden.
  - (3) Über die Rückgabe der Büroräumlichkeiten wird ein gemeinsames Rückgabeprotokoll gefertigt. Bleibt der Servicenehmer trotz Aufforderung dem Rückgabetermin fern, wird CONTORA dem Servicenehmer das Rückgabeprotokoll mit der Zustandsbeschreibung zusenden. Der Servicenehmer hat Einwände gegen diese Zustandsbeschreibung innerhalb von 4 Wochen nach Zugang vorzubringen. Danach ist er mit Einwänden ausgeschlossen, wenn CONTORA in der Übersendung des Rückgabeprotokolls unter Benennung der Frist ausdrücklich auf diese Wirkung hingewiesen hat.
  - (4) Aus der Beendigung dieses Vertrages und der vertragsgemäßen Räumung kann der Servicenehmer keinerlei Ansprüche (z.B. Ersatz für Verwendungen) gegen CONTORA geltend machen.
  - (5) Eine Rückgabe der Räume vor Vertragsbeendigung entbindet den Servicenehmer nicht von der Verpflichtung, bis zum Vertragsende die vereinbarten Vertragspflichten, insb. die Zahlung der Servicegebühren, zu erfüllen.

## 2. VERTRAG ÜBER VIRTUELLES BÜRO / FIRMENSITZ / KANZLEISITZ

### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Nutzung eines virtuellen Büros, welches zur Nutzung als Geschäftsadresse, Nutzung einer Rufnummer sowie weiterer bürotypischer Dienstleistungen berechtigt.
- (2) Soweit zusätzlich ein Firmensitz oder Kanzleisitz Gegenstand des Vertrages ist, berechtigt dieser Vertrag zur Nutzung der Geschäftsadresse des Standortes von CONTORA und zur handelsregisterrechtlichen Eintragung sowie Meldung bei der jeweiligen Kammer (BRAK, PAK, usw.). Dem Servicenehmer wird eine feste Einrichtung zur dauerhaften Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen zur Verfügung gestellt.
- (3) Der Firmensitz-/Kanzleisitz-Vertrag berechtigt weiter zur Nutzung der allgemeinen Flächen am jeweiligen Standort. Die Inanspruchnahme und Nutzung von Büroräumlichkeiten sowie Besprechungs- und Konferenzräumen erfolgt mit gesonderter Vereinbarung. Die Abrechnung erfolgt nach Dauer der Nutzung gemäß der aktuellen Preisliste.

### § 2 Rechte und Pflichten des Servicenehmers

- (1) Ergänzend zu A. § 3 Abs. 5 ist CONTORA zur Erbringung der Dienstleistungen erst nach Ausgleich der ersten Rechnung und Sicherheitsleistung verpflichtet.
- (2) Der Servicenehmer ist ohne vorherige Zustimmung von CONTORA nicht berechtigt, neue Unternehmen und Firmen an der Anschrift des Office Centers anzumelden. Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen vorstehende Verpflichtung können eingehende Postsendungen von CONTORA zurückgewiesen werden. Eingehende Telefonate müssen von CONTORA insoweit nicht angenommen werden.
- (3) Im übrigen ist es dem Servicenehmer untersagt, nach Vertragsbeendigung die Adresse des Office Centers sowie Telefon- und Telefax-Nummern weiter zu nutzen. Die Nutzung im Rahmen eines Nachsendeauftrages bleibt unberührt. Der Servicenehmer wird Handelsregister- und Gewerbeeintragungen unverzüglich ändern.
- (4) Ferner ist es dem Servicenehmer untersagt, nach Vertragsbeendigung Fotos und Bilder der Standorte von CONTORA sowie der Innenräume und Mietflächen weiter zu verwenden und öffentlich zugänglich zu machen.
- (5) Für den Fall, dass der Servicenehmer gegen die vorstehenden Regelungen in B.2. § 2 (3) und (4) trotz Aufforderung zur Unterlassung nach einer Woche weiter verstößt, steht CONTORA eine Vertragsstrafe in Höhe von drei Monaten zu.

## 3. VERTRAG ÜBER DIE NUTZUNG VON KONFERENZRÄUMEN

Sofern Gegenstand des Vertrages die alleinige Nutzung von Konferenzräumen unabhängig von einem weiteren Vertrag ist, ist die Servicegebühr vollständig im Voraus zur sofortigen Zahlung fällig. Sofern eine Zahlung nicht erfolgt, ist CONTORA nicht verpflichtet, den Konferenzraum zur Verfügung zu stellen. Die Berechnung der in Anspruch genommenen zusätzlichen Leistungen erfolgt im Anschluss an die Nutzung im Rahmen einer Endabrechnung.