



1A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH, Sandstr. 104, 40789 Monheim am Rhein

Mietvertrag über einen Büroraum

zwischen

1A Bürogemeinschaft & Dienstleistungs GmbH

Sandstraße 104, 40789 Monheim am Rhein

Mail: einsabueroergemeinschaftgmbh@t-online.de

- im nachfolgenden Vermieterin genannt –

1A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH
Geschäftsführer Diana Litzlbauer
Sandstr.104, 40789 Monheim am Rhein
Tel.: 02173-2029621
Volksbank Monheim am Rhein

Amtsgericht: Düsseldorf HRB 79340
Finanzamt Hilden
Steuernummer: 135/5700/0422
E-Mail: einsabueroergemeinschaftgmbh@t-online.de
IBAN: DE10 3056 0548 0219 7150 13

§ 1 Präambel

Die Vermieterin betreibt in Sandstraße 104 in 40789 Monheim am Rhein sowie in Moosweg 3, 51377 Leverkusen eine Bürogemeinschaft.

Hiermit wird ein Untermietvertrag (im nachfolgenden Mietvertrag) für gewerbliche Zwecke im Objekt:

O Sandstraße 104, 40789 Monheim am Rhein

O Moosweg 3, 51377 Leverkusen abgeschlossen.

§ 2 Vertragsgegenstand

Die Mieterin unterhält in der oben genannten Bürogemeinschaft ihren Firmensitz und Geschäftspräsenz im Großraumbüro an einem personalisierten Schreibtisch, Container, Schreibtischstuhl, abschließbaren Stahlschrank, mit Zugang 24/7.

Im Mietzins inbegriffen sind sämtliche Gebäudenebenkosten, Strom, Heizung, Reinigung, Müllentsorgung, die Nutzung der Sozial ,– Allgemein und Kommunikationsflächen, des Druckers inklusive 500 Blatt Papier pro Monat; des WLAN und eines Telefonanschlusses.

§ 3 Miete

Die Erhöhung bezieht sich auf die letzte Nettomiete. Die jeweils gesetzlich gültige Mehrwertsteuer ist zusätzlich zu zahlen.

Es bleibt den Parteien unbenommen, die Miete durch freiwillige Vereinbarung jederzeit zu ändern.

§ 4 Dauer des Mietvertrages

§ 5 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Die Vermieterin ist zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung insbesondere berechtigt, wenn:

die Mieterin sich mit einer vollen Monatsmiete in Verzug befindet oder

die Mieterin den Vertragsgegenstand vertragswidrig nutzt oder

eine Untervermietung vornimmt oder

über das Vermögen der Mieterin ein Insolvenzverfahren beantragt, eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wurde oder

die Mieterin gegen § 10 verstößt.

Im Falle der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin ist die Mieterin dazu verpflichtet, Schadensersatz zu leisten. Die Haftung erfolgt bis zur Höhe der sich aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen bis zum Ende der regulären Vertragslaufzeit. Ein gewährter Rabatt auf die Miethöhe ist in diesem Fall nachzubezahlen.

§ 6 Mietsicherheit

Die Mieterin ist dazu verpflichtet, eine Kautions in Höhe von 450,00 € zu leisten.

Die Zahlung hat spätestens bis zum Beginn des Mietverhältnisses zu erfolgen, wobei der Eingang des Geldes auf dem Konto der Vermieterin maßgeblich ist.

Sondervereinbarungen bei Existenzgründer: Nach schriftlicher Vereinbarung kann die Kautions in zwei Raten bezahlt werden. Es kann für die Zahlung der ersten Miete und der Kautions ein Zahlungsziel von bis zu 4 Wochen ab Mietvertragsbeginn vereinbart werden.

§ 8 Weisungsrecht

Die Mieterin versichert, dass sie die Hausordnung zur Kenntnis genommen hat und dass diese Bestandteil des Mietvertrages ist.

In den Räumen des Mietobjektes gilt striktes Rauchverbot.

Tierhaltung ist nicht erlaubt.

Zu widerhandlungen gegen das Rauchverbot und / oder das Tierhaltungsverbot berechtigen die Vermieterin nach einmalige Abmahnung zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung.

§ 9 Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Mieterin versichert, dass sie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Vermieterin zur Kenntnis genommen hat und dass dies Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 10 Erfüllung gewerbsteuerlicher Verpflichtung durch die Mieterin

Die Mieterin verpflichtet sich, ihre gewerbsteuerlichen Verpflichtungen vollumfänglich zu erfüllen, insbesondere korrekte gewerbsteuerliche Erklärungen abzugeben. Eine steuerliche Beratung hat der Vermieter nicht vorgenommen. Der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, erforderlichenfalls steuerliche Beratung einzuholen.



1A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH, Sandstr. 104, 40789 Monheim am Rhein

HAUSORDNUNG

zwischen

1A Bürogemeinschaft & Dienstleistungs GmbH

Sandstraße 104, 40789 Monheim am Rhein

Mail: einsabueroegemeinschaftgmbh@t-online.de

-im nachfolgenden Vermieterin genannt –

1 A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH
Geschäftsführer: Diana Litzlbauer
Sandstr.104, 40789 Monheim am Rhein
Tel.: 02173-2029621
E-Mail: einsabueroegemeinschaftgmbh@t-online.de

Amtsgericht: Düsseldorf HRB 79340
Finanzamt Hilden
Steuernummer: 135/5700/0422
Bank: VR Bank eG
IBAN: DE10 3056 0548 02197150 13
BIC : GENODED1NLD

Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Hausordnung gilt für sämtliche Untermieter sowie deren Mitarbeiter, Beauftragte, Besucher und sonstige Dritte. Der Untermieter haftet für deren Verhalten wie für eigenes Verschulden.

§ 2 Charakter der Nutzung

Es handelt sich um ein Business Center mit Gemeinschaftsstruktur. Ein Anspruch auf bestimmte Nachbarschaft oder unveränderte Betriebsstruktur besteht nicht. Der Betreiber ist berechtigt, Organisations- und Sicherheitskonzepte anzupassen.

§ 3 Haftungsgrundsatz

Der Betreiber haftet ausschließlich bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung bei einfacher Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Die zwingende Haftung für Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt unberührt.

§ 4 Haftungsausschlüsse

Eine Haftung ist insbesondere ausgeschlossen für entgangenen Gewinn, Betriebsunterbrechung, Produktionsausfälle, Datenverlust, IT- oder Netzausfälle, Cyberangriffe, mittelbare oder Folgeschäden, Schäden durch Dritte, höhere Gewalt sowie Versorgungsunterbrechungen. Ein Verwahrungs-, Obhuts- oder Bewachungsvertrag wird nicht begründet.

§ 5 Haftungshöchstgrenze

Soweit eine Haftung besteht, ist diese der Höhe nach auf maximal drei Nettomonatsmieten (ohne Nebenkosten) begrenzt.

§ 6 IT- und Infrastruktur

IT-, Netzwerk- und Telekommunikationsleistungen sind freiwillige Serviceleistungen ohne Gewähr für Mindestverfügbarkeit. Der Untermieter trägt das vollständige Risiko für Datensicherung und IT-Sicherheit.

§ 7 Parkflächen

Parkplätze sind unbewacht. Es wird kein Verwahrungsvertrag geschlossen. Jegliche Haftung für Fahrzeuge oder deren Inhalt ist ausgeschlossen.

§ 8 Rauchverbot

In sämtlichen Innenräumen besteht absolutes Rauchverbot einschließlich E-Zigaretten.

§ 9 Tierverbot

Das Mitbringen von Tieren ist untersagt

§ 10 Untervermietung

Eine vollständige oder teilweise Gebrauchsüberlassung an Dritte ist untersagt.

§ 11 Schlüssel und Zugangssysteme

Schlüssel und Transponder bleiben Eigentum des Betreibers. Verlust ist unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter trägt sämtliche Austauschkosten.

§ 12 Zutrittsrecht

Der Betreiber ist berechtigt, die Mieträume zur Gefahrenabwehr oder bei Vertragsverstößen zu betreten. In dringenden Fällen ohne Vorankündigung.

§ 13 Sicherungsrechte bei Zahlungsverzug

Bei Zahlungsverzug von mehr als 14 Tagen ist der Betreiber berechtigt, Zugänge zu sperren und Leistungen einzustellen.

§ 14 Vertragsstrafe

Bei schuldhaften Verstößen kann eine Vertragsstrafe von bis zu EUR 2.500,00 je Einzelfall erhoben werden.

§ 15 Versicherungspflicht

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Betriebshaftpflicht- und Inhaltsversicherung.

§ 16 Datenschutz (DSGVO)

Personenbezogene Daten werden auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO verarbeitet.

§ 17 Videoüberwachung

Gemeinschaftsflächen können videoüberwacht werden (Speicherdauer grundsätzlich 72 Stunden).

§ 18 Freistellung

Der Mieter stellt den Betreiber von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei.

§ 19 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt.



1A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH, Sandstr. 104, 40789 Monheim am Rhein

Allgemeine Geschäftsbedingungen der 1A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH

1. Die Vermieterin ist berechtigt, diesen Mietvertrag auf einen Dritten zu übertragen. Die Mieterin stimmt der Übertragung des Mietvertrages mit allen Rechten und Pflichten auf diesen Dritten zu.
2. Für die Übertragung der Rechte und Pflichten der Mieterin auf Dritte (ganz oder teilweise) ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin erforderlich. Gegenüber der Vermieterin haftet die Mieterin in jedem Fall uneingeschränkt für die Erfüllung des Vertrages.
3. Die Untervermietung ist der Mieterin untersagt.
4. Bei einer Zuwiderhandlung gegen das Untervermietungsverbot und / oder das Vertragsübertragungsverbot ist die Mieterin verpflichtet, eine Vertragsstrafe in Höhe von 2.500,00 € an die Vermieterin zu zahlen. Unabhängig von der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe ist die Vermieterin bei Zuwiderhandlung zum Ausspruch der fristlosen Kündigung berechtigt.
5. Der Mieterin ist es untersagt, eine weitere Firma oder auch eine Privatperson unter der Adresse der Vermieterin anzumelden. Soweit die Mieterin eine weitere Firma anmelden möchte, geht dies nur mit Zustimmung der Vermieterin und es ist hierüber dann ein weiterer Mietvertrag abzuschließen. Verstößt die Mieterin gegen diese Bestimmung, so ist von ihr eine Vertragsstrafe von 2.500,00 € an die Vermieterin zu zahlen und es hat eine sofortige Abmeldung zu erfolgen. Schadensersatzansprüche der Vermieterin bleiben hiervon unberührt.
6. Für jede Vertrags – oder Anschriftenänderung während der Laufzeit des Vertrages wird eine Gebühr in Höhe von 40,00 € zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer berechnet.
7. Bei Beendigung des Vertrages ist der Mieter auf Verlangen des Vermieters dazu verpflichtet, dem Vermieter nachzuweisen, dass der Firmensitz des Mieters an eine andere Adresse verlegt oder die Löschung der Gesellschaft beantragt wurde oder eine Gewerbeabmeldung vorzulegen. Er ist in diesem Fall ebenso dazu verpflichtet, die Firmenadresse, die durch die Vermieterin zur Verfügung gestellt wurde, von seiner Homepage oder sonstigen online-Diensten / sozialen Medien zu löschen. Für den Fall, dass der Mieter die von der 1A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH zur Verfügung gestellte Adresse über den Beendigungszeitpunkt hinaus nutzt, ist die 1A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH berechtigt, ein monatliches Nutzungsentgelt in Höhe der bisherigen Nettomiete zu berechnen.
8. Im Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrages, gleich aus welchem Grund, ist ein gewährter Mietrabatt von dem Mieter zu erstatten.
9. Serviceleistungen wie Post- und Botengänge, Schreibarbeiten usw. werden je angefangene 15 Minuten mit 15,00 € netto gegebenenfalls zzgl. Fahrtkosten oder Taxikosten zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer berechnet.
10. Auf Wunsch der Mieterin wird die Post bis zu DIN A4 Größe und 200 gr. angenommen und kostenfrei bis zum DIN A4 Briefumschlag bis zum Gewicht von 500 gr. wöchentlich einmal innerhalb Deutschlands an die von der Mieterin benannten Adresse weitergeleitet.
11. Für den Versand von Päckchen und Post **über** DIN A4 – Format bzw. **über** einem Gewicht von 500 gr. wird ein Versandkostenzuschlag von 10,00 € / Stück netto zuzüglich Porto berechnet. Der Postversand erfolgt in der Regel einmal wöchentlich.
12. Sollte Post/Einschreiben/Pakete, außerhalb der Öffnungszeiten der Bürogemeinschaft angeliefert und darum von der Vermieterin im Paketshop abgeholt werden müssen, so berechnet die Vermieterin hierfür eine Pauschale in Höhe von 23,00 € netto inkl. Fahrzeit und Fahrtkosten.



13. Nicht reservierte Parkplätze, die zur 1A Bürogemeinschaft und Dienstleistungs GmbH gehören, können kostenfrei während der Büronutzung auf eigene Gefahr und Risiko genutzt werden. Reservierte Parkplätze sind hingegen kostenpflichtig. Reservierte Parkplätze sind solche mit eigenem Firmen – oder KFZ- Kennzeichenschild. Die Verfügbarkeit eines solchen Parkplatzes und Kosten sind bei der Vermieterin zu erfragen.
14. Auf Wunsch erhält die Mieterin eine eigene Festnetz-Telefonnummer mit Monheimer bzw. Leverkusener Vorwahl und kostenfreier Weiterleitung auf eine Festnetznummer innerhalb Deutschlands kostenlos für Mieter mit Mietvertrag für ein eigenes möbliertes Büro mit mind. 2 Jahren Vertragslaufzeit. Ansonsten bieten wir die Festnetztelefonnummer für 29,99€ an.
15. Die Mieterin hat die Möglichkeit, weitere Büroräume und Besprechungszimmer anzumieten. Diese werden auf Stundenbasis abgerechnet. Soweit dies von der Mieterin gewünscht wird, treffen die Parteien hierüber eine schriftliche Vereinbarung, die dann als Anlage zu diesem Mietvertrag genommen wird.
16. Wenn sich die Mieterin in Zahlungsverzug befindet, ruhen für die Zeit die vereinbarten Serviceleistungen sowie der Zugang zur Mietfläche. Die Mieterin ist aber verpflichtet, dennoch in dieser Zeit den Mietzins zu entrichten. Schadensersatz wegen des Ruhens der Serviceleistungen oder der Verwehrung des Zugangs kann die Mieterin nicht geltend machen.
17. Sollte der Betrieb der Bürogemeinschaft der Vermieterin im Objekt : Sandstraße 104 in 40789 Monheim am Rhein und / oder im Objekt Moosweg 3, 51377 Leverkusen oder Gotzweg 15, 41238 Mönchengladbach eingestellt werden, steht der Vermieterin ein Sonderkündigungsrecht zu. Die Vermieterin kann das Mietverhältnis zum Ende des Folgemonats kündigen. Der Mieterin stehen Schadensersatzansprüche nicht zu.
18. Die Mieterin darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung Werbeeinrichtungen wie Firmenschilder am Briefkasten, am Firmenhinweisschild und am Eingangsbereich anbringen bzw. aufstellen. Standort und Art der Werbeeinrichtung sind vorher mit der Vermieterin abzustimmen. Unterlässt die Mieterin dies, ist die Vermieterin berechtigt, die Werbeeinrichtung zu entfernen. Ein Schadensersatzanspruch steht der Mieterin dann nicht zu. Der Name der Mieterin wird kostenfrei auf dem Briefkasten angebracht. Auf Wunsch der Mieterin wird deren Logo/Firmenname auf dem Hinweisschild an der Straße angebracht. Für die Erstellung (hierzu muss die Mieterin eine reprofähige Vorlage zur Verfügung stellen) und die Montage berechnet die Vermieterin 99,00 € zzgl. jeweils gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer.
19. Die Mieterin darf nur mit unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen die Aufrechnung erklären oder ein Minderungs – oder Zurückbehaltungsrecht ausüben.

Stand: Februar 2026