

# **Gesonderte Geschäftsbedingungen**

## **Geschäftsadresse mit Briefkasten | Flex-Office-Vertrag**

### **DH Verwaltungs GmbH & Co. KG**

#### **Leopoldstr. 2-8, 32051 Herford**

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin: Hoteltester.de GmbH  
diese vertreten durch die Geschäftsführung: Oliver Flaskämper & Lisa Marie Bechinka  
*im Folgenden „Betreiber“ oder „Denkwerk“ genannt.*

## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese gesonderten Geschäftsbedingungen gelten für Verträge zwischen dem Betreiber (DH Verwaltungs GmbH & Co. KG) und dem Nutzer (m/w/d) über ein Flex-Office, welches mit der mietweisen Überlassung von Arbeitsflächen sowie eines Briefkastens einhergeht. Diese gesonderten Geschäftsbedingungen gelten als Ergänzung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der DH Verwaltungs GmbH & Co. KG.

## **§ 2 Vertragsgegenstand**

Dem Nutzer wird ein eigener Briefkasten sowie ein Arbeitsplatz im Erdgeschoss des Denkwerks zur Verfügung gestellt. Der Nutzer teilt sich diesen mit anderen Nutzern des Denkwerks. Der Nutzer darf nur die für ihn vorgesehene Einrichtung sowie die Gemeinschaftsräume und zusätzlich bereitgestellten Leistungen des Denkwerks während der Vertragslaufzeit nutzen. Der Vertrag gilt nur für den Nutzer persönlich bzw. die im Vertrag genannte Firma. Es ist nicht gestattet, die Räumlichkeiten oder Leistungen des Denkwerks mit denselben Personen unter einer anderen Firma oder einem anderen Namen zu nutzen. Der Nutzer ist nicht berechtigt, die Räumlichkeiten unterzuvermieten, Dritten zur Verfügung zu stellen oder Leistungen des Denkwerks Dritten zur Verfügung zu stellen.

Der Vertrag besteht aus: Vertragsblatt, Allgemeinen Geschäftsbedingungen, gesonderten Geschäftsbedingungen, Empfangsvollmacht, SEPA-Lastschriftmandat sowie – bei Wahl einer Scanweiterleitungsoption – einem Auftragsverarbeitungsvertrag (AVV).

Maßgeblich für den Leistungsumfang sind die jeweils auf den Webseiten des Betreibers unter [denkwerk-herford.de](http://denkwerk-herford.de) sowie [geschaeftsanschrift.de](http://geschaeftsanschrift.de) dargestellten Leistungen und Zusatzoptionen.

*Gültig ab: Juli 2026*

*DH Verwaltungs GmbH & Co. KG  
Leopoldstraße 2-8, 32051 Herford*

## **§ 3 Vertragsbeginn, Vertragsdauer, Vertragskündigung**

### **(1) Vertragsbeginn**

Der Vertragsbeginn richtet sich nach den im Buchungsformular jeweils verfügbaren und auswählbaren Startterminen. Der frühestmögliche Vertragsbeginn wird im Buchungsformular angezeigt. Die Buchung bzw. der Vertragsabschluss steht unter dem Vorbehalt der Annahme durch den Betreiber. Ein Anspruch auf Abschluss eines Vertrages besteht nicht. Der Betreiber ist berechtigt, Anfragen nach eigenem Ermessen abzulehnen.

Die Leistungspflicht des Betreibers beginnt erst, nachdem der Nutzer eine nach § 5 Abs. 4 vereinbarte Sicherheitsleistung erbracht hat.

### **(2) Vertragsdauer**

Der Vertrag wird unbefristet abgeschlossen. Die Mindestlaufzeit beträgt 12 Monate.

### **(3) Kündigung**

1. Sofern nichts anderes vereinbart, kann der Vertrag nach Ablauf der Mindestlaufzeit jederzeit mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden.
2. Die Kündigung erfolgt grundsätzlich über das auf der Webseite des Betreibers bereitgestellte Kündigungsformular. Alternativ kann die Kündigung schriftlich in Textform (z. B. per E-Mail) oder in Schriftform (§ 126 BGB) erfolgen. Für die Wirksamkeit der Kündigung ist der Zugang beim Vertragspartner maßgeblich, nicht der Zeitpunkt des Versands.
3. Mit Wirksamwerden der Kündigung hat der Nutzer die Geschäftsadresse des Betreibers unverzüglich in allen Zusammenhängen mit seiner Privatperson oder seinem Unternehmen zu entfernen. Ab diesem Zeitpunkt entfällt der Anspruch auf Nutzung des Briefkastens sowie der Büroräumlichkeiten.

### **(4) Fristlose Kündigung und Schadensersatz**

Der Vertrag kann von beiden Parteien aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§ 543 BGB).

Ein wichtiger Grund liegt außerdem insbesondere vor, wenn

1. dem Nutzer der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Nutzer die Rechte des Betreibers dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,
3. der Nutzer für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht,

*Gültig ab: Juli 2026*

4. über das Vermögen des Nutzers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
5. der Nutzer bei Vertragsabschluss arglistig, insbesondere über den Zweck seines Unternehmens, täuscht,
6. die Tätigkeiten des Nutzers geeignet sind, die Reputation des Betreibers erheblich zu beeinträchtigen,
7. kein gültiges oder funktionsfähiges SEPA-Lastschriftmandat vorliegt oder ein Einzug der geschuldeten Entgelte nicht möglich ist.

Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der zur Kündigung berechtigende Grund vor Ausspruch der Kündigung beseitigt wird.

Im Falle einer fristlosen Kündigung durch den Betreiber ist der Nutzer zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Maßgeblich für die Berechnung ist der Zeitraum, der bei einer ordentlichen Kündigung zum gleichen Zeitpunkt als Restlaufzeit bestanden hätte.

## **§ 4 Rechte & Pflichten**

Der Nutzer verpflichtet sich, sämtliche Änderungen von personen- oder unternehmensbezogenen Daten, die für den Betreiber relevant sind, unverzüglich mitzuteilen. Hierzu zählen insbesondere der Name des Unternehmens, der Name des Geschäftsführers, die Wohnanschrift des Geschäftsführers und gegebenenfalls die Adresse zur Weiterleitung von Briefsendungen.

### **(1) Nutzung der Räumlichkeiten**

1. Die Räumlichkeit darf nur für Büro Zwecke genutzt werden. Tätigkeiten, die häufige Besuche Dritter verursachen, beispielsweise Einzelhandelstätigkeiten, ärztliche Tätigkeiten oder andere beratende Tätigkeiten, sind nicht erlaubt.
2. Dem Nutzer ist es nicht gestattet, eigene Möbel oder Einrichtungsgegenstände mitzubringen. Das in den Räumlichkeiten vorhandene Inventar ist an Ort und Stelle zu belassen und darf nicht entfernt werden, auch nicht übergangsweise. Sollen Möbel umgestellt werden, ist äußerste Vorsicht walten zu lassen und das Möbelstück grundsätzlich mit mindestens zwei Personen anzuheben und auf keinen Fall zu verschieben. Für Schäden an Fußboden, Möbeln, Einrichtungen und Räumen aufgrund von unsachgemäßer Handhabung der Einrichtung haftet der Nutzer.
3. Schäden sind dem Betreiber umgehend zu melden und auf dessen Wunsch zu beseitigen. Sollten Reinigungen, Renovierungen oder die Auslagerung von hinterlassenen Dingen notwendig sein, hat der Nutzer hierfür aufzukommen.
4. Sollte der Nutzer die Büroräumlichkeiten oder den Briefkasten über das Vertragsende hinaus nutzen, steht dem Betreiber eine Entschädigung gem. § 546a BGB zu. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Bei hinterlassenen Unterlagen und Gegenständen ist der Betreiber berechtigt, diese auf Kosten des Nutzers an die aus dem Vertrag ersichtliche Adresse zurückzusenden.

*Gültig ab: Juli 2026*

*DH Verwaltungs GmbH & Co. KG  
Leopoldstraße 2-8, 32051 Herford*

## **(2) Entgegennahme und Weiterleitung von Post- und Paketsendungen**

1. Der Betreiber nimmt die an den Nutzer gerichteten Briefsendungen entgegen. Die verfügbaren Weiterleitungsoptionen sind auf den Webseiten des Betreibers unter denkwerk-herford.de sowie geschaeftsanschrift.de einsehbar. Für Nutzer, die eine Weiterleitung per Scan in Anspruch nehmen, wird ein gesonderter Auftragsverarbeitungsvertrag (AVV) gemäß Art. 28 DSGVO bereitgestellt, da im Rahmen dieser Leistung personenbezogene Daten verarbeitet werden.
2. Die Entgegennahme und Weiterleitung von Briefsendungen erfolgt ausschließlich während der Vertragslaufzeit. Für die Zeit nach Beendigung des Vertrags ist der Betreiber nicht zur Annahme oder Weiterleitung von Briefsendungen verpflichtet. Der Betreiber kann nach eigenem Ermessen eine kostenpflichtige Weiterbearbeitung anbieten oder die Annahme von Briefsendungen verweigern.
3. Die Geschäftsadresse ist ausschließlich für den Empfang von Briefpost vorgesehen. Die Annahme von Paketsendungen ist nicht Bestandteil des Vertrags. Der Betreiber ist berechtigt, Paketsendungen im Einzelfall anzunehmen, hierzu besteht jedoch keine Verpflichtung. Eine Haftung für Paketsendungen wird nicht übernommen.
4. Die Bearbeitung und Weiterleitung von Postsendungen erfolgt gemäß der vertraglich gewählten Weiterleitungsoption (z. B. postalisch oder digital). Die digitale Bereitstellung gescannter Postsendungen erfolgt über die vom Betreiber jeweils vorgesehenen digitalen Übermittlungs- oder Bereitstellungswege, insbesondere per E-Mail, Kundenportal oder vergleichbare technische Lösungen. Einzelheiten ergeben sich aus den Leistungsbeschreibungen des Betreibers.
5. Der Betreiber ist berechtigt, digitale Kommunikations- und Kundenportale zur Bereitstellung, Verwaltung und Abrechnung von Leistungen einzusetzen. Dies umfasst insbesondere die Bereitstellung gescannter Postsendungen, Statusinformationen, Dokumente, Rechnungen, Vertragsunterlagen sowie optionaler Zusatzleistungen über ein Kundenkonto oder Portal.
6. Der Betreiber kann zusätzliche Leistungen im Zusammenhang mit der Geschäftsadresse, der Postbearbeitung, Digitalisierung, Ablage, Kategorisierung, Weiterleitung, Auswertung oder sonstigen Verarbeitung eingehender Post anbieten. Solche Zusatzleistungen sind nur geschuldet, wenn sie vom Nutzer ausdrücklich gebucht oder beauftragt wurden. Die Vergütung richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Buchung gültigen Leistungsbeschreibung und Preisliste.

## **(3) Gewerbeanmeldung und Eintragung im Handelsregister**

Die Geschäftsadresse kann – vorbehaltlich der jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen und der Anerkennung durch Behörden, Registergerichte oder sonstige Stellen – zur Anmeldung beim Gewerbeamt oder Handelsregister genutzt werden. Nach § 14 Abs. 1 der Gewerbeordnung (GewO) sind der Beginn eines selbständigen Betriebes, eines stehenden Gewerbes oder einer unselbständigen Zweigstelle sowie die Verlegung, Änderung, Erweiterung und Aufgabe des Betriebs der zuständigen Behörde anzuzeigen. Gleiches gilt nach § 55c GewO für die selbständige Ausübung bestimmter reisegewerbekartenfreier Tätigkeiten. Die Gewerbeanmeldung ist gleichzeitig mit dem Beginn des Betriebs vorzunehmen. Nicht als Gewerbe zählen die Tätigkeiten als Freiberufler, die ihr Gewerbe im Allgemeinen nicht anzeigen müssen. Die Anmeldung des Gewerbes kann und darf erst erfolgen, sobald der Vertrag über die Anmietung der Geschäftsadresse unterzeichnet wurde.

Es wird empfohlen, die Gewerbeanmeldung gleichzeitig mit Beginn des Betriebs vorzunehmen.

Der Nutzer kann das Gewerbe direkt über das Wirtschafts-Service-Portal NRW online anmelden oder alternativ die ausgefüllte und unterschriebene Gewerbeanmeldung per Scan bei der Stadt

*Gültig ab: Juli 2026*

Herford an folgende E-Mail-Adresse einreichen: [buergerberatung@herford.de](mailto:buergerberatung@herford.de). Weitere Informationen und Formulare findet der Nutzer auf der Webseite der Stadt Herford.

Sollte der Nutzer keine Anmeldung seines Betriebes vornehmen, geschieht dies auf eigenes Risiko. Der Nutzer haftet selbst für eventuell entstehende Schäden.

## **§ 5 Zahlungsbedingungen**

### **(1) Zahlungsoption**

Mit Abschließen eines Vertrages ist ein SEPA-Lastschriftmandat zum Rechnungseinzug verpflichtend einzureichen. Das Lastschriftmandat erlischt automatisch, wenn die Rechnung über den letzten Leistungszeitraum der Vertragsdauer erstellt und eingezogen wurde.

### **(2) Monatliche Pauschale und Zusatzleistungen**

1. Die im Vertrag festgelegte monatliche Pauschale sowie die erbrachte Zusatzleistung (z.B. Weiterleitung) ist jeweils für den rückwirkenden Leistungszeitraum entsprechend dem auf der monatlichen Rechnung ausgewiesenen Zahlungsziel fällig und wird per SEPA-Lastschriftmandat eingezogen.

2. Bei Verträgen, die nicht am Ersten eines Monats beginnen, ist die monatliche Pauschale anteilig für diesen Monat zu zahlen.

3. Kostenpflichtige Zusatzleistungen werden dem Nutzer vor der Buchung oder Beauftragung mit dem jeweils gültigen Preis angezeigt oder mitgeteilt. Eine Zahlungspflicht entsteht nur, wenn der Nutzer die jeweilige Zusatzleistung ausdrücklich bucht oder beauftragt.

### **(3) Zahlungsverzug**

Bei Zahlungsverzug ist der Betreiber von seiner Leistungsverpflichtung zur Annahme von Post und ggf. Entleerung des Briefkastens befreit, ohne dass der Nutzer von der Zahlung für die Vertragszeit oder dem Vertrag selbst entbunden ist. Das Verzugsrisiko obliegt allein dem Nutzer.

### **(4) Sicherheitsleistung / Vertragsstrafe**

1. Eine vereinbarte Sicherheitsleistung ist vor Beginn der Vertragslaufzeit dem Betreiber zu übergeben. Die Sicherheitsleistung ist die erste Rechnung, die der Betreiber an den Nutzer stellt und von dessen Konto per SEPA-Lastschriftmandat einzieht.

2. Nach Beginn der Vertragslaufzeit steht dem Betreiber ein Leistungsverweigerungsrecht solange zu, wie die Sicherheitsleistung noch nicht erbracht wurde.

3. Ein Anspruch auf Rückgabe der Sicherheitsleistung steht nach Ende der Vertragslaufzeit dem Nutzer dann zu, wenn alle offenen Forderungen, insbesondere aus monatlichen Pauschalen, zusätzlichen Leistungen, Instandsetzungs- und Renovierungskosten sowie berechtigten Rechtsanwalts- und Gerichtskosten beglichen sind und der Briefkasten sowie die Büroräumlichkeiten vertragsgemäß zurückgegeben wurden.

4. Die Sicherheitsleistung wird nach Punkt 3. und nach nachweislicher Entfernung der gemieteten Geschäftsanschrift in Zusammenhängen mit dem Unternehmen des Nutzers ohne Zinsen zurückerstattet.

5. Des Weiteren wird eine Vertragsstrafe von 500 EUR pro Monat angesetzt, sollte die Löschung weiterhin ausbleiben. Der Nutzer verpflichtet sich nach Vertragsende zur Unterlassung der Verwendung der Adresse des Betreibers in jeglicher Hinsicht.

*Gültig ab: Juli 2026*

6. Der Betreiber ist verpflichtet, die vereinbarte Sicherheitsleistung getrennt von seinem Vermögen aufzubewahren. Der Betreiber ist nicht verpflichtet, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

## **§ 6 Besondere Vereinbarungen**

1. Der Betreiber steht in keinem Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Nutzers. Der Betreiber haftet nicht für ein etwaiges Fehlverhalten des Nutzers.

2. In der Rechtsprechung wird derzeit diskutiert, ob bei Abschluss eines solchen Vertrages eine ladungsfähige Anschrift gegeben ist, die der Impressumsfähigkeit genügt. Unter welchen Voraussetzungen dies der Fall ist, ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht eindeutig zu beantworten. Entscheidend scheint dabei zu sein, ob eine gewisse Wahrscheinlichkeit besteht, den Mieter persönlich anzutreffen, um ihm die Post zuzustellen oder an einen von ihm wirksam bestellten Vertreter zuzustellen. Um den Nutzer bei der Entgegennahme der Post zu unterstützen, bietet der Betreiber die Möglichkeit, eine Empfangsvollmacht auszustellen. Dadurch ist der Betreiber berechtigt, Post- und Paketsendungen für den Nutzer entgegenzunehmen. Wie die Rechtsprechung in Zukunft urteilen wird, ist nicht vorherzusagen, weshalb diesbezüglich keine Ansprüche vom Nutzer an den Betreiber zu richten sind. Der Betreiber leistet durch die Ausstellung der Empfangsvollmacht sowie die Möglichkeit der Nutzung der Räume den bestmöglichen Beitrag dazu, dass die angemietete Anschrift der Impressumsfähigkeit genügt. Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Adresse den jeweiligen rechtlichen Anforderungen genügt. Dies gilt entsprechend auch für die Anerkennung der Geschäftsadresse durch Behörden, insbesondere Finanzämter oder andere öffentliche Stellen. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche Anerkennung erfolgt, hängt von Umständen ab, die auch im Einflussbereich des Nutzers liegen und vom Betreiber nicht gewährleistet werden können.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass der Betreiber von Rechts wegen nicht berechtigt ist, Rechtsberatungsleistungen gegenüber dem Nutzer zu erbringen. Der Betreiber ist insbesondere nicht verpflichtet und rechtlich nicht in der Lage, das Geschäftsmodell des Nutzers und die damit verbundenen Tätigkeiten auf ihre Vereinbarkeit mit dem geltenden Recht zu prüfen.

## **§ 7 Datenschutzhinweise**

Ergänzende Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Geschäftsbereich Geschäftsadresse ergeben sich aus den als Anlage beigefügten ergänzenden Datenschutzhinweisen Geschäftsadresse. Die allgemeinen Datenschutzhinweise der DH Verwaltungs GmbH & Co. KG bleiben unberührt. Die Datenschutzhinweise dienen der Erfüllung datenschutzrechtlicher Informationspflichten und stellen keine Vertragsbedingungen dar.

*Gültig ab: Juli 2026*

*DH Verwaltungs GmbH & Co. KG  
Leopoldstraße 2-8, 32051 Herford*