

# Rahmenvereinbarung

## Entwicklung, Betrieb und Nutzung von Coworking-Spaces

Zwischen

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

Vertreten durch den Präsidenten

Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin

nachstehend GdW genannt

und

**CoWorkLand eG**

Vertreten durch den Vorstand

Heiligendammer Str. 15  
24106 Kiel

nachstehend CoWorkLand genannt

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Präambel	3
§ 1 Zusammenarbeit von GdW und CoWorkLand	4
§ 2 Leistungen der CoWorkLand (Betriebsrahmen)	4
§ 2.1 Startphase	4
§ 2.2 Betriebsphase	4
§ 3 Gewerbemietvertrag und Leistungen der Betreiber	5
§ 4 Nutzung der CWL-Buchungsplattform für Beschäftigte	5
§ 5 Laufzeit der Rahmenvereinbarung	6
 <b>Anlagen</b>	
Anlage A Liste der aktuellen CoWorkLand-Standorte	7
Anlage B Muster-Vertrag zur Nutzung von Coworkingplätzen der CoWorkLand eG	8

## PRÄAMBEL

Die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens bieten für die Quartiersentwicklung im Sinne einer verstärkten Nutzungsmischung und Erhöhung der Attraktivität neue Chancen. Wohnungsunternehmen haben als Eigentümer von Gewerbeflächen in den Quartieren die Möglichkeit, den Bewohnern wohnstandortnahe Plätze für neue Arbeitsformen (mobiles Arbeiten) anzubieten.

Durch die Bereitstellung von wohnstandortnahen Arbeitsplätzen können nicht nur die Möglichkeiten der Digitalisierung für die Quartiersentwicklung aktiv genutzt, sondern durch eine verringerte Mobilität zugleich ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet werden. Darüber hinaus leistet der erfolgreiche Betrieb von Coworking-Spaces gerade auch im ländlichen Raum einen wichtigen Beitrag zur Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land.

Der Betrieb von Coworkingflächen gehört nicht zum Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen. Zudem sind beim Betrieb von Coworkingflächen gewerbesteuerliche Aspekte zu beachten, um eine Infizierung des Kerngeschäfts der Wohnungsvermietung zu vermeiden. Bei einigen Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW ist daher der Wunsch entstanden, interessierte Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften bei der konzeptionellen Erarbeitung, der Betreiber Auswahl und des Betriebs von Coworkingflächen zu unterstützen.

Darüber hinaus gehen viele Unternehmen dazu über, die Möglichkeiten der Digitalisierung zu nutzen und neue Arbeitsmodelle für die Beschäftigten in Form des mobilen Arbeitens einzuführen. Das mobile Arbeiten kann als Home-Office-Variante aber auch an anderen Orten, etwa in Coworking-Spaces, stattfinden. Um den Beschäftigten der Wohnungsunternehmen den Zugang und die Nutzung von Coworking-Spaces zu erleichtern, wird den Wohnungsunternehmen über die CoWorkLand ein deutschlandweites Netz von CoWorking-Standorten mit einem einheitlichen Buchungssystem zur Verfügung gestellt.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und die CoWorkLand eG (CWL) schließen daher eine Rahmenvereinbarung ab. Diese beinhaltet Analysen der CWL über die Eignung und Bewertung von Potenzialen bestehender Nutzflächen von Wohnungsunternehmen zum möglichen Betrieb als Coworking-Spaces sowie die Auswahl und Betreuung von geeigneten Betreibern. Darüber hinaus umfasst die Rahmenvereinbarung auch Empfehlungen für die Ausgestaltung eines Betreibervertrages (Leistungen von Betreibern) sowie einen Mustervertrag für die Nutzung von Coworking-Spaces durch Beschäftigte von Wohnungsunternehmen über die CWL-Buchungsplattform.

Nachfolgend werden die Inhalte der Rahmenvereinbarung beschrieben.

## § 1 Zusammenarbeit von GdW und CoWorkLand

Der GdW unterstützt die Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände, die an der Entwicklung und dem Betrieb von Coworkingflächen interessiert sind. Die Mitgliedsunternehmen können sich bei Bedarf direkt an die CoWorkLand (CWL) wenden. Die CWL unterstützt die Mitgliedsunternehmen durch einen strukturierten Prozess, der vorbereitende Untersuchungen, wie z. B. Standort- und Marktanalysen, die Suche nach einem passenden Betreiber vor Ort sowie die Qualitätssicherung des Betriebs der Coworkingflächen durch den Betreiber umfasst. Darüber hinaus bietet CWL den Unternehmen den Abschluss von Vereinbarungen zur Nutzung deutschlandweiter Coworkingflächen innerhalb des CWL-Standortnetzes an.

Zudem unterstützt die CWL den GdW bei der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Coworking sowie bei der Qualifizierung der Mitgliedsunternehmen (Vorträge, Workshops).

## § 2 Leistungen der CoWorkLand (Betriebsrahmen)

### § 2.1 Startphase

Auf der Grundlage eines Betriebsrahmens zwischen der CWL und den einzelnen Mitgliedsunternehmen bietet die CWL zur Standortbewertung und Betreibersuche folgende Leistungen an:

#### **Standort- und Marktanalyse / Betriebskonzept**

- Standort-, Markt- und Potenzialanalyse des Zielquartiers
- Konzeptionelle Entwicklung eines standort- und zielgruppenspezifischen Betriebsmodells
- Erstellung eines Exposés

Kosten: ca. 4.000,00 € bis 6.500,00 € (zzgl. MwSt.)

#### **Betreibersuche und -auswahl**

- Betreibersuche über das CWL-Betreiber-Netzwerk
- Moderation der Betreiberauswahl entsprechend des konzeptionellen Betriebskonzeptes
- Organisation der Vorstellung und Präsentation des Betreibers beim Wohnungsunternehmen

Kosten: 1.750,00 € (zzgl. MwSt.)

### § 2.2 Betriebsphase

Während der Betriebsphase der Coworkingflächen durch den Betreiber übernimmt die CWL folgende Leistungen:

- Qualitätssicherung eines einheitlichen Betriebsstandards (Arbeitssicherheit, IT-Sicherheit, CoWorkLand-Standards) inkl. automatisierter Gefährdungsbeurteilung. Für die alltägliche Einhaltung dieser Standards ist der jeweilige Betreiber verantwortlich.
- Vermarktung des Coworking-Spaces gegenüber Bewohnern/ eigenen Arbeitnehmern über die Buchungsplattform von CWL
- Buchbarkeit, Abrechnung und Statistiken über die Buchungsplattform von CWL

Kosten: 1.800,00 € (zzgl. MwSt.) / Jahr

### § 3 Gewerbemietvertrag und Leistungen der Betreiber

Die Anmietung gewerblicher Flächen der Wohnungsunternehmen durch die Betreiber erfolgt auf der Grundlage eines Gewerbemietvertrages (z. B. GdW-Mustergewerbemietvertrag). Darüber hinaus werden Regelungen/Vereinbarungen/Verträge über Leistungen des Betreibers zum Betrieb eines Coworking-Spaces direkt mit dem Wohnungsunternehmen geschlossen.

Aufgrund steuerlicher Überlegungen insbesondere der Vermeidung einer gewerbesteuerlichen Infizierung wird den Wohnungsunternehmen empfohlen, den CoWorking-Space als "Betreiber"-Marke und nicht als "Vermieter"-Marke zu führen. Eine "Anschubfinanzierung" der Betreiber durch die Wohnungsunternehmen in Form von Einnahmeverzichtsregelungen (wie z. B. zeitlich begrenzter Mietverzicht, Betriebskostenerstattungen usw.) ist möglich.

Die von CoWorkLand vorgeschlagenen Betreiber sind ausschließlich Mitglieder der Genossenschaft CoWorkLand eG und unterliegen daher der Satzung der CWL. Zugleich handelt es sich bei den Betreibern um rechtlich eigenständige Vertragspartner gegenüber den Wohnungsunternehmen.

Die Betreiber erbringen auf eigenes Risiko und eigene Kosten in der Regel folgende Leistungen:

- Je nach Variante eine angemessene Ausstattung der Fläche zum geeigneten Zweck (gemäß Standard der CoWorkLand mit Tischen und Stühlen, Regalen, Schließfächern, Lounge und Küche)
- Reinigung und Hausmeisterdienste für die Fläche
- Bereitstellung des Personals für den laufenden Betrieb
- Feste Sprechzeiten vor Ort (individuell zu vereinbaren)
- Management aller operativen Aufgaben
- Marketing und Vertrieb
- Administrative Betreuung
- Organisation und Durchführung von Veranstaltungen
- Vorhalten eines in angemessener Zeit agierenden Stördienstes

### § 4 Nutzung der CWL-Buchungsplattform für Beschäftigte

CoWorkLand hat auf seiner Buchungsplattform [www.coworkland.de](http://www.coworkland.de) Coworking-Spaces der Mitglieder der Genossenschaft, die als Betreiber Coworking-Plätze anbieten, gelistet. Beschäftigte von Wohnungsunternehmen können die Spaces nutzen.

Grundlage dafür ist ein Vertrag, der zwischen den einzelnen Wohnungsunternehmen und der CoWorkLand geschlossen wird (siehe Mustervertrag im Anhang). In dem Vertrag werden die konkreten Nutzungsbedingungen (Umfang und Preise) für das Wohnungsunternehmen und deren Mitarbeiter festgelegt. Auf dieser Grundlage erfolgt die Buchungsmöglichkeit für die Beschäftigten und Abrechnung der vereinbarten Nutzungen der Coworking-Spaces gegenüber dem Unternehmen.

## § 5 Laufzeit der Rahmenvereinbarung

Diese Rahmenvereinbarung hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Die Parteien vereinbaren einen regelmäßigen Austausch über die Inanspruchnahme sowie zusätzlich nach Ablauf der Laufzeit eine Evaluierung der Inhalte der Rahmenvereinbarung.

Berlin, den 10.12.2021

Kiel, den 10.12.2021



Axel Gedaschko  
Präsident  
GdW  
Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Ulrich Bähr  
Geschäftsführender Vorstand  
CoWorkLand eG

Der GdW vertritt die Interessen von 3.000 Wohnungsunternehmen in Deutschland, die über die 14 Regionalverbände organisiert sind. Dazu zählen neben Wohnungsgenossenschaften, auch kommunale, kirchliche und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie landes- und bundeseigene Wohnungs- und Immobilienunternehmen. In den etwa 6 Mio. von den Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Wohnungen wohnen und leben deutschlandweit etwa 13 Mio. Einwohner.

Die CoWorkLand Genossenschaft wurde 2019 gegründet und unterstützt die Gründung von CoWorking-Space in Städten und im ländlichen Raum. Das Ziel der Genossenschaft ist es, ihre Mitglieder bei der Gründung und im Betrieb von Coworking-Spaces auf allen Ebenen zu unterstützen und ihren Kunden die Möglichkeit zu geben, an möglichst vielen Orten im städtischen und ländlichen Raum ortsunabhängig zu arbeiten. CoWorkLand qualifiziert, berät und unterstützt die Gründung von Coworking-Spaces durch überregionales Marketing sowie eine Buchungs- und Abrechnungsplattform. Dabei steht eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Unternehmensführung im Vordergrund. Aktuell umfasst das von CoWorkLand betreute Netzwerk deutschlandweit ca. 80 Standorte.

## Anlage A

### Liste der aktuellen CoWorkLand-Standorte

#### Land Baden-Württemberg

Esslingen am Neckar, Reutlingen, Steinheim an der Murr, Stuttgart, Tengen

#### Land Bayern

Dießen am Ammersee, Dorfen, Immenstadt, Kemnath, Neuburg, Nordhalben, Pfaffenhofen

#### Land Brandenburg

Baruth/Mark, Bad Belzig, Eberswalde, Frankfurt/Oder, Fürstenwalde, Perleberg, Wiesen-  
burg/Mark, Wittenberge

#### Land Hessen

Witzenhausen

#### Land Mecklenburg-Vorpommern

Lietzow, Neustrelitz, Niekritz

#### Land Niedersachsen

Bückten, Celle, Einbeck, Emden, Hameln, Hitzacker, Lüneburg (2x), Schöppenstedt, Seesen,  
Soltau, Stadthagen, Uelzen

#### Land Nordrhein-Westfalen

Beckum, Coesfeld, Dülmen, Düren, Hilden, Iserlohn (2x), Metelen, Olpe, Stadtlohn

#### Land Rheinland-Pfalz

Irsch, Trittenheim, Zemmer

#### Land Sachsen

Grimma, Mittweida, Zwönitz

#### Land Sachsen-Anhalt

Wernigerode

#### Land Schleswig-Holstein

Aukrug, Bad Oldesloe, Barsbüttel-Willinghusen, Eckernförde, Felde, Gettorf, Hohenwestedt,  
Itzehoe, Kastorf, Kiel (2x), Kiesby, Lägerdorf, Nortorf, Preetz, Rendswühren, Schwentinental,  
St. Peter-Ording, Wedel

#### Land Thüringen

Altenburg, Erfurt, Jena

## Anlage B

### Muster-Vertrag zur Nutzung von Coworkingplätzen der CoWorkLand eG

Zwischen

Mitgliedsunternehmen XY der Regionalverbände des GdW  
nachstehend Mitgliedsunternehmen XY genannt

und

CoWorkLand eG, Heiligendammer Str. 15, 24106 Kiel  
nachstehend CoWorkLand genannt

wird dieser Vertrag über die Nutzung von **Coworking-Spaces** (im Folgenden: Coworkingplatz) abgeschlossen:

#### Präambel

CoWorkLand vermietet als Generalunternehmer an das Mitgliedsunternehmen XY die Nutzung von Coworkingplätzen und Besprechungsräumen verschiedener Coworking-Space-Anbieter, die Mitglied der Genossenschaft CoWorkLand eG sind.

Das Mitgliedsunternehmen XY möchte einen Teil des Angebotes von CoWorkLand seinen Beschäftigten über die Plattform [www.coworkland.de](http://www.coworkland.de) anbieten und die Abrechnung von Provision und Miete/Nutzungsentgelten für seine Beschäftigten übernehmen.

#### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) CoWorkLand vermietet an das Mitgliedsunternehmen XY die Nutzung von Coworkingplätzen und Besprechungsräumen montags bis freitags im Rahmen der Öffnungszeiten der jeweiligen Anbieter und außerhalb gesetzlicher Feiertage.
- (2) CoWorkLand stellt dafür eine Buchungsplattform auf der Domain [www.coworkland.de](http://www.coworkland.de) zur Auswahl von Coworking-Spaces zur Verfügung. Mit der Buchungsplattform können Beschäftigte von Mitgliedsunternehmen XY freie Coworkingplätze buchen.
- (3) Verträge über gebuchte Leistungen kommen direkt zwischen CoWorkLand und Mitgliedsunternehmen XY zustande. Die Mitglieder und eigenen Beschäftigten von Mitgliedsunternehmen XY sind gegenüber CoWorkLand berechtigt, im Namen von Mitgliedsunternehmen XY Coworkingplätze zu buchen.
- (4) Die Öffnungszeiten der Coworking-Spaces sind der Webseite der CoWorkLand zu entnehmen und in dem Buchungssystem berücksichtigt.
- (5) CoWorkLand stellt eine tägliche telefonische Erreichbarkeit von Montag bis Freitag von 9 – 18Uhr für Mitgliedsunternehmen XY und die Nutzer zur Verfügung.
- (6) Ein verfügbarer Coworkingplatz umfasst einen beliebigen Sitzplatz an einem Schreibtisch. Die Coworkingplätze sind ausgestattet mit: Stuhl, Tisch, Strom sowie W-LAN und Drucker.

Die verfügbaren Coworkingplätze der angeschlossenen Coworking-Spaces der CoWorkLand können in ihrem Zustand und ihrer Ausstattung voneinander abweichen. CoWorkLand stellt die in der Anlage 3 "Richtlinien Arbeitsumfeld" beschriebenen Kriterien sicher.

- (7) Die jeweiligen Coworking-Spaces können eigene allgemeine Geschäftsbedingungen haben, die im Buchungsprozess angezeigt werden (z.B. unterschiedliche Schließsysteme). Allgemeine Nutzungsbedingungen für diesen Vertrag sind in der Anlage 1 "Nutzungsbedingungen" aufgeführt. Änderungen in den Allgemeinen Nutzungsbedingungen sind Mitgliedsunternehmen XY mindestens drei Monate vor ihrem Wirksamwerden schriftlich mitzuteilen.

## § 2 Sitzplatzbuchung

- (1) Ein Anspruch auf einen Coworkingplatz entsteht erst mit der in Anlage 1 "Nutzungsbedingungen" beschriebene Buchungsbestätigung durch CoWorkLand.
- (2) Eine Buchungsbestätigung erfolgt nur nach Verfügbarkeit und ohne Reservierung eines konkreten Platzes.

## § 3 Verhaltensregelungen

- (1) Das Mitgliedsunternehmen XY trägt dafür Sorge, dass die Nutzer die nachstehend genannten Verhaltensregeln beachten.
  - a) Der Nutzer nutzt den Coworkingplatz im Rahmen mobiler Arbeit und verfügt über eine entsprechende Vereinbarung mit seinem Arbeitgeber/Dienstherrn.
  - b) Der Nutzer hat den Coworkingplatz pfleglich zu behandeln und nach Beendigung der Arbeit ordnungsmäßig zurückzugeben.
  - c) Der Nutzer verpflichtet sich, andere Nutzer in der Ausübung ihrer Tätigkeit nicht über die Gepflogenheiten des normalen Arbeitsalltages hinaus zu stören. Dies betrifft zum Beispiel das Unterlassen von lautstarken Telefonaten in Gemeinschaftsräumen, unverhältnismäßig laute Unterhaltungen oder sonstige unverhältnismäßige akustische oder visuelle Störungen.
  - d) Die CoWorkLand und ihre angeschlossenen Coworking-Spaces behalten sich das Recht vor, Nutzer im Falle sittenwidrigen, anstößigen, gesetzeswidrigen oder allgemein geschäftsschädigenden Verhaltens des Hauses zu verweisen.
  - e) Der Nutzer wird die Dienste und Infrastruktur der CoWorkLand und ihrer angeschlossenen Coworking-Spaces für keine der folgenden Tätigkeiten nutzen:
    - i. Nutzung im Zusammenhang mit Gewinnspielen, Schneeballsystemen, Kettenbriefen, Spam-E-Mails oder sonstige Art von unerwünschten Nachrichten oder Werbung;
    - ii. Verbreitung von beleidigenden, sittenwidrigen, pornografischen oder sonstigen ungesetzlichen Materialien oder Daten innerhalb oder über die bereitgestellte Infrastruktur;
    - iii. Diffamierung, Belästigung, Missbrauch, Stalking, Bedrohung oder sonstige Verletzung gesetzlicher Bestimmungen (insbesondere Schutz der Privatsphäre, Persönlichkeitsrecht) von Personen oder Firmen inner- und außerhalb der Räume der CoWorkLand bzw. der Räumlichkeiten ihrer angeschlossenen Coworking-Spaces;
    - iv. Verbreitung von Daten, die Viren, Trojaner, Würmer, Bots oder sonstige Schadsoftware enthalten;
    - v. Illegaler Down- bzw. Upload von urheberrechtlich geschützten Daten; unrechtmäßige Beschaffung von Informationen von anderen Nutzern, insbesondere deren E-Mail-Adressen, ohne Zustimmung;
    - vi. Angaben von falschen Identitätsdaten.

## § 4 Preise

- (1) Das Mitgliedsunternehmen XY vergütet an CoWorkLand die nachgewiesene, gültige Buchung von Coworkingplätzen der jeweiligen Coworking-Space-Anbieter durch ihre Kunden oder eigenen Beschäftigten, die über die Plattform der CoWorkLand gebucht wurden.

- (2) Die Vergütung einer Buchung erfolgt nur dann, wenn ein gebuchter Coworkingplatz oder Besprechungsraum bereitgestellt wurde und eine Nutzung möglich war.
- (3) Die Vergütung bestimmt sich nach den zum Zeitpunkt der Buchung aktuellen Preisen des jeweiligen Coworking-Space-Anbieters zuzüglich einer nutzungsabhängigen Vermittlungspauschale in Höhe von 10% auf den Nettowert der erzielten Erlöse.
- (4) Es ist zur Deckung der Aufwände zur Inbetriebnahme eine einmalige Gebühr von 2.500,00 € an CoWorkLand zu entrichten.
- (5) Die Parteien vereinbaren eine Mindestvergütung von 1.000,00 € monatlich, die dann fällig ist, wenn die nutzungsabhängige Vergütung gem. § 4 Abs. 1-3 in dem betreffenden Monat nicht erreicht wird. Übersteigt die nutzungsabhängige Vergütung in dem betreffenden Monat den Betrag von 1.000,00 €, ist ausschließlich die nutzungsabhängige Vergütung geschuldet.
- (6) Die Vergütung erfolgt bis zu einer Budgetobergrenze, deren Höhe und Zeitraum seitens des Mitgliedsunternehmens XY mit einem Vorlauf von mindestens 5 Kalenderwochen per E-Mail an CoWorkLand gemeldet wird. Im Rahmen fortgeschrittenen Verbrauchs oder bei einer drohenden Überschreitung des zur Verfügung stehenden Budgets kann Mitgliedsunternehmen XY von CoWorkLand verlangen, dass der Zugang zur Buchungsplattform für registrierte Nutzer beschränkt oder aufgehoben wird.
- (7) Die Preislisten sind in der Anlage 2 aufgeführt. Änderungen sind dem Kunden mindestens einen Monat vor ihrem Wirksamwerden schriftlich mitzuteilen.

## § 5 Rechnungstellung

- (1) Die Rechnungsstellung erfolgt bis zu einem monatlichen Gesamtbetrag von € 5.000 (exklusive Mehrwertsteuer, inklusive Erlöse an die Coworking-Spaces und der CoWorkLand-Vermittlungspauschale) quartalsweise. Sobald der monatliche Betrag darüber hinausgeht, erfolgt eine monatliche Rechnungsstellung.
- (2) CoWorkLand wird die Rechnungsstellung gemäß den Vorschriften des § 14 Umsatzsteuergesetz vornehmen. Dies gilt unabhängig von ggf. vereinbarten Zahlungsplänen.
- (3) Rechnungen und Gutschriften sollen möglichst ausschließlich per E-Mail im Format PDF als Anlage unter Angabe der Mitgliedsunternehmen XY-Bestellnummer (die Bestellnummer wird dem Auftragnehmer nach Vertragsschluss mitgeteilt) im Betreff an die Adresse

(XXXX)

versendet werden. Andere Formate können nicht verarbeitet werden. Es soll nur jeweils eine Rechnung pro E-Mail versendet werden. Anlagen zur Rechnung sind dieser E-Mail in einer gesonderten Datei im Format PDF mit der ergänzenden Bezeichnungen "Anlage" im Dateinamen beizufügen.

- (4) Die Rechnung ist grundsätzlich in Übereinstimmung mit dem Angebot/ mit den Festpreisen ohne Umsatzsteuer aufzustellen. Von den Festpreisen sind alle vereinbarten Nachlässe, Skonti usw. abzuziehen. Zu dem verbleibenden Nettorechnungsbetrag ist neben dem Steuersatz die Umsatzsteuer am Schluss der Rechnung in einem Betrag gesondert auszuweisen und der geforderte Rechnungsbetrag, der die Umsatzsteuer einschließt, aufzuführen.
- (5) Die Rechnungsstellung hat auf Basis der in diesem Vertrag genannten Mengen- und Preiseinheiten der jeweils aktuellen und übermittelten Preisliste zu erfolgen. Sofern Vorauszahlungen gemäß §4

- (4) gezahlt wurden, sind diese bei der endgültigen Rechnungsstellung des Leistungszeitraumes gegenzurechnen.
- (6) Soweit Abschlags- oder Vorauszahlungen vereinbart sind, sind in den Rechnungen hierüber der zutreffende Steuersatz und die darauf entfallende Umsatzsteuer offen auszuweisen. Diese Steuerbeträge sind in der Schlussrechnung vom Gesamtbetrag der Umsatzsteuer wieder abzusetzen.
- (7) Zahlungen erfolgen innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung, frühestens jedoch mit Fälligkeit der Zahlung.

## § 6 Haftung

Die Vertragsparteien haften in allen Fällen, in denen sie einander im geschäftlichen Verkehr auf Grund vertraglicher oder gesetzlicher Anspruchsgrundlagen zum Schadens- oder Aufwandsersatz verpflichtet sind, nur, soweit ihnen oder ihren Erfüllungsgehilfen Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit oder eine Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit zur Last fällt. Hiervon unberührt bleibt die Haftung für die schuldhaftige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und Garantien. Die Haftung ist jedoch auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden beschränkt. Die Haftung für Folgeschäden Dritter wird ausgeschlossen, es sei denn den Vertragsparteien fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.

## § 7 Vertragsbeginn, Vertragslaufzeit, Kündigung

- (1) Der Vertrag beginnt am (xxx) und endet am (xxx).
- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 314 BGB bleibt unberührt.
- (3) Ein wichtiger Grund ist insbesondere bei Preiserhöhungen gegeben, die den regelmäßigen Anstieg der Lebenshaltungskosten wesentlich übersteigen. Die durch bereits vorgenommene Buchungen entstandenen Ansprüche der Anbieter bleiben unberührt.
- (4) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

## § 8 Datenschutz

- (1) Die CoWorkLand wird die Vorschrift zum Datenschutz nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und den weiteren gesetzlichen Vorschriften zum Datenschutz beachten.
- (2) Alle Passwörter und Zugangsdaten müssen vertraulich behandelt werden. Keinesfalls dürfen sie an Dritte weitergegeben werden.

## § 9 Schlussbestimmungen

- (1) Die Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil dieser Vereinbarung.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt werden. Das Gleiche gilt, soweit sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung oder zur Ausfüllung der Lücke werden die Partner eine angemessene Regelung treffen, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, soweit sie bei Abschluss des Vertrages den Punkt bedacht hatten.

Kiel, den

xxx, den

---

Ulrich Bähr,  
Geschäftsführender Vorstand  
CoWorkLand e.G.

---

xxx  
xxx  
xxx

## Anlage 1 Nutzungsbedingungen

Die Buchung eines Coworkingplatzes oder eines Besprechungsraumes in einem Coworking-Space erfolgt über die Internetseite [www.coworkland.de](http://www.coworkland.de) der CoWorkLand.

Um eine Buchung durchzuführen, registrieren sich die Nutzer\*innen auf der Internetseite der CoWorkLand mit ihrer Emailadresse des Arbeitgebers.

Mitgliedsunternehmen XY erhält einen eigenen Zugang zu dem Administratorenbereich, in dem berechtigte Nutzer angelegt werden können.

Zukünftig soll es möglich sein, dass Administratoren die zur Buchung berechtigten Domains von Coworkland-Nutzerkonten pflegen und Dateien mit berechtigten oder zu löschenden Nutzerberechtigungen verschlüsselt hochladen können. Für eine Übergangszeit wird CoWorkLand diese Funktionalitäten unentgeltlich manuell übernehmen.

Mit Anlegen des Mitgliedsunternehmen XY Kontos und der Festlegung des oben beschriebenen Nutzerkreises, wird den berechtigten Nutzer\*innen im Rahmen des Buchungsprozesses die Zahlart "Mitgliedsunternehmen XY" angezeigt.

Zudem können Nutzer\*innen optional eine Kostenstelle im Rahmen der Buchung angeben, um eine Abrechnung auf einzelne Organisationseinheiten der Kunden von Mitgliedsunternehmen XY zu ermöglichen.

Buchbar sind alle als verfügbar angegebenen Angebote auf der CoWorkLand Plattform. Grundsätzlich werden für Coworkingplätze und Besprechungsräume Halbtages- und Tagestickets verfügbar sein.

Mit Absenden einer Buchungsanfrage erhält der Coworking-Space diese Anfrage und kann diese Anfrage innerhalb von 48 Stunden nach freiem Ermessen annehmen oder ablehnen.

CoWorkLand wird die Entscheidung des Coworking-Space unverzüglich an die Nutzer\*innen weiterleiten, um sicherzustellen, dass die Nutzer\*innen bis spätestens 48 Stunden nach der Buchungsanfrage eine verbindliche Rückmeldung erhält.

Eine Buchung ist nur gültig, nachdem diese den Nutzer\*innen per E-Mail bestätigt wurde. Der Status einer Buchungsanfrage ist auch jederzeit in dem Nutzerkonto einsehbar. Detaillierte Angaben zu Adresse, Anreise, Kontaktdaten und Öffnungszeiten sind ebenfalls einsehbar.

Mit Bestätigung der Buchung wird diese im nächsten Rechnungslauf automatisch durch CoWorkLand fakturiert. Die Stornierung einer Buchungsanfrage ist nach dem Absenden nur möglich, wenn zwischen dem Stornierungszeitpunkt und dem angefragten Buchungstag mindestens sieben Kalendertage liegen. Stornierungen, die innerhalb der oben genannten Frist erfolgen, werden zur Hälfte in Rechnung gestellt.

Die Inanspruchnahme der Leistungen erfolgt, in dem sich die Nutzer\*innen an dem Tag der bestätigten Buchung im Eingangsbereich des Spaces anmelden und dann von Mitarbeiter\*innen vor Ort in die Örtlichkeiten und sicherheitsrelevanten Punkte (z. B. Fluchtwege, Notausgänge, Verbandskasten, u.a.) eingewiesen werden.

CoWorkLand stellt als Anbieter der Buchungsplattform die Einhaltung aller sicherheits- und datenschutzrechtlichen Anforderungen sicher.

Bei Anfragen und Problemen im Rahmen der Buchung können sich Nutzer\*innen an in der Buchungsbestätigung angegebene Kontaktdaten der CoWorkLand wenden.

Bei Fragen im Rahmen der Nutzung der Spaces stehen Ansprechpartner und Kontaktdaten des jeweiligen Spaces, die ebenfalls in der Buchungsbestätigung genannt sind, für Nutzer\*innen zur Verfügung.

Geplant ist darüber hinaus auf der CoWorkLand Webseite eine "Fragen und Antworten" Rubrik einzuführen, um die häufigsten Anfragen dort zu bündeln sowie regelmäßige Zufriedenheitsumfragen unter den Nutzer\*innen durchzuführen.

Anlage 2  
Preisliste Coworking-Spaces

CoWorkLand stellt Mitgliedsunternehmen XY per Email eine Liste der Preise für die durch die Coworking-Spaces angebotenen Leistungen zur Verfügung.

Preisänderungen werden mit einem Vorlauf von einem Monat bekanntgegeben und werden ab diesem Zeitpunkt Vertragsbestandteil der Anlage "Preisliste Coworking-Spaces".

Bereits erfolgte Buchungen sind von einer Preisänderung nicht betroffen.

Mitgliedsunternehmen XY hat jederzeit die Möglichkeit einzelne Spaces von der Buchungsmöglichkeit über die Zahlart "Mitgliedsunternehmen XY" auf der CoWorkLand Plattform auszuschließen.

### Anlage 3

#### Richtlinien Arbeitsumgebung

Diese Anlage beschreibt Richtlinien, die Coworkingplätze, zu denen die Mitarbeitenden Zugang haben, aufweisen sollen. Grundsätzlich nehmen Nutzer\*innen nur im Rahmen von genehmigter "mobiler Arbeit" des jeweiligen Arbeitgebers an dem Angebot teil.

Das Buchungsangebot der CoWorkLand Buchungsplattform weist zwei Kategorien aus:

1. Unternehmensstandard
2. Kreatives Arbeiten

Für jede Kategorie gibt es darüber hinaus die Extraoption "Barrierefrei", die separat ausgewiesen wird.

Auf Wunsch kann für die Teilnehmenden im Rahmen des Vertrags nur die Option "Unternehmensstandard" buchbar gemacht werden.

Die folgenden Anforderungen beschreiben den "Unternehmensstandard", an dem sich die Anbieter\*innen von Coworkingplätzen innerhalb des CoWorkLand-Angebots orientieren. Da die einzelnen Coworking-Spaces rechtlich eigenständig sind, liegt es in der Entscheidung der Betreiber\*innen, inwieweit die unten aufgeführten Kriterien umgesetzt werden. Um in der Kategorie "Unternehmensstandard" gelistet zu sein, müssen die Kriterien in dem jeweiligen Coworking-Space zutreffen.

Die CoWorkLand eG stellt für jeden teilnehmenden Coworking-Space eine regelmäßig aktualisierte Beschreibung der räumlichen und technischen Arbeitsumstände anhand der im Folgenden beschriebenen Kriterien online bereit. Für die Richtigkeit haftet der Betreiber des jeweiligen Coworking-Space. Für den insgesamt ordnungsgemäßen Zustand des Space haftet ebenfalls der Betreiber.

Die CoWorkLand eG kann die jeweils tagesaktuelle Einhaltung der Kriterien nicht garantieren, entfernt aber Anbieter aus der Kategorie "Unternehmensstandard", die diesem nicht gerecht werden.

Die Beschreibung der Kriterien ist in Zusammenarbeit zwischen CoWorkland und der Unfallkasse Nord entstanden und legt die Richtlinien der Arbeitsstättenverordnung für Coworking-Spaces aus.

#### **Arbeitsraum**

Bei einer Grundfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> beträgt die Raumhöhe mindestens 2,50 m. Ab 50 m<sup>2</sup> bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche des Raumes sind es mindestens 2,75 m.

#### **Raumklima**

Die Lufttemperatur liegt stets zwischen 20° und 22° C, die relative Luftfeuchtigkeit beträgt nie mehr als 50 Prozent und die Luftgeschwindigkeit höchstens 0,15 m/s.

#### **Raumakustik**

Der Beurteilungspegel überschreitet nicht 55 db.

#### **Raumbeleuchtung**

Im Arbeitsraum selbst ist eine Beleuchtungsstärke von 300 Lux gegeben. Auf Arbeitsflächen sind es mindestens 500 Lux.

## **Anforderungen an den Arbeitsplatz**

### **Arbeitsfläche**

Die Breite der Arbeitsfläche beträgt mindestens 1,20 m, die Tiefe 0,8 m. Die Höhe beträgt (bei sitzenden Tätigkeiten) 0,74 m (+/- 0,02 m). Bei höhenverstellbaren Tischen bewegt sich die Höhe zwischen 0,65 m und 1,25 m.

Zusätzlich muss pro Arbeitstisch eine Fläche in der Breite des Tisches und 1 m Tiefe vom Arbeitstisch ausgehend pro Mitglied freigehalten werden.

### **Schreibtischstühle**

Je Arbeitsplatz ist ein Bürostuhl, der dynamisches Sitzen erlaubt, vorhanden.

Die Sitzhöhe und Tiefe sind verstellbar.

Sitzhöhe: 0,4 m – 0,51 m

Sitztiefe: 0,4 m – 0,42 m

Die Rückenlehne ist verstellbar. Die Höhe des Abstützpunktes der Rückenlehne liegt bei 170 – 220 mm, die Rückenlehnenoberkante bei mindestens 360 mm, die Breite der Lehne in Beckenkammhöhe beträgt mindestens 360 mm und der minimale Neigungswinkel liegt bei 15 Grad.

### **Verkehrswege**

Die Verkehrswege zu den einzelnen Arbeitsplätzen sind an keiner Stelle enger als 0,875 m.

Bei zunehmender Nutzer\*innen-Zahl erhöht sich die Mindestbreite nach folgender Staffel:

- 5 bis 20 Personen: 1,00 m Mindestbreite des Verkehrsweges
- 21 bis 200 Personen: 1,20 m Mindestbreite des Verkehrsweges

Fluchtwege müssen gekennzeichnet werden.

## **Grundsätzliche Sicherheitsanforderungen**

### **Prüfungen der elektrischen Anlagen und Betriebsmittel:**

Um die elektrische Sicherheit sicherzustellen, werden elektrische Geräte und Anlagen regelmäßig von einer Elektrofachkraft geprüft. Dabei sind folgende Prüffristen anzuwenden:

- ortsveränderliche Geräte, wie z.B. Tischleuchten, Steckdosenleisten: alle 12 Monate
- ortsfeste Geräte und Anlagen, wie z.B. Kühlschränke, Drucker: alle 24 Monate
- Die Gebäudeinstallation ist alle 4 Jahre zu prüfen.

Die Prüfung wird durch eine Prüfplakette gekennzeichnet.

### **Erste Hilfe / Erste Hilfe-Material**

Ab zwei anwesende Nutzer\*innen ist ein\*e Ersthelfer\*in erforderlich. Die Community-Manager\*innen sind entsprechend weitergebildet und können die erforderlichen Anforderungen an eine\*n Ersthelfer\*in abdecken.

Es ist mindestens ein Verbandkasten klein nach DIN 13157 vorhanden. Dieser ist gut sichtbar an zentraler Stelle, mit entsprechender Kennzeichnung, angebracht.

### **Feuerlöschmaterial / Brandschutzhelfer\*in**

Löschmittel (Feuerlöscher) sind gut sichtbar, mit kurzen Zugriffswegen, platziert und mit dem dafür benannten Zeichen gekennzeichnet.

Das zu den Betriebszeiten vor Ort anwesende Community-Management ist als Brandschutzhelfer\*in ausgebildet.

**Hygieneregeln**

Die Co-Working Betreiber\*innen sind durch die CoWorkLand e.G. verpflichtet worden, die jeweils aktuellen, örtlich verbindlichen Maßnahmen zur Eindämmung einer epidemischen Lage einzuhalten.