

# Allgemeine Geschäftsbedingungen von ecos stuttgart

## 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 ecos stuttgart (= im Vertrag auch Servicedienstleister bezeichnet) erbrachten Leistungen. Allgemeine Geschäftsbedingungen von Servicenehmern (= Servicenehmer) verpflichten ecos stuttgart auch dann nicht, wenn ecos stuttgart diesen nicht nochmals nach Eingang ausdrücklich widerspricht. Sie werden auch nicht durch Auftragsannahme Vertragsinhalt.
- (2) Unter der Bezeichnung ecos stuttgart wird das Unternehmen BMS Büro & Marketing - Service e.K. verstanden.
- (3) Angebote von ecos stuttgart sind freibleibend. Online-Bestellungen und -Anfragen über die Webseiten von ecos stuttgart und deren Kooperationspartnern stellen Angebote der Servicenehmer dar. Eingangsbestätigungen sind noch keine Vertragsannahme durch ecos stuttgart. Erteilt ecos stuttgart eine Buchungsbestätigung, so kommt ein Vertrag zustande.
- (4) Bei den von ecos stuttgart erbrachten Leistungen handelt es sich – je nach Vertragsverhältnis – um die Überlassung von Büroräumlichkeiten, das Erbringen von Post-, Telefon- und Sekretariatsdienstleistungen, das Einrichten eines virtuellen Büros oder Firmensitzes sowie die Zurverfügungstellung von Konferenzräumen. ecos stuttgart erbringt die Leistungen in Office Centern an verschiedenen Standorten. Der konkrete Standort wird im Vertrag festgelegt. Die Räumlichkeiten sind von ecos stuttgart selbst angemietet.
- (5) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen ergänzen den mit dem Servicenehmer 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/Nutzungsbefugnis/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 ecos stuttgart.
- (2) Solange sich der vereinbarte Vertragsbeginn durch nach Vertragsabschluss eingetretene Umstände, die ecos stuttgart nicht zu vertreten hat (zum Beispiel verspätete Fertigstellung oder Übergabe der Büroräume) verzögert, ist der Servicenehmer von der Zahlung der Vergütung befreit. Wird der vereinbarte Termin um mehr als 6 Monate überschritten, ist der Servicenehmer berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen. Über diese Regelung hinaus stehen dem Servicenehmer keine weiteren Ansprüche gegenüber ecos stuttgart zu, insbesondere keine Schadenersatzansprüche wegen der Verzögerung und/oder fehlender Übergabe, es sei denn, ecos stuttgart fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.
- (3) Werden dem Servicenehmer je nach Leistungsbeschreibung Adressen, Telefonnummern, IP-Adressen, Fotos, Videos, o. Ä. zur Verfügung gestellt, so bleiben sämtliche Rechte hieran bei ecos stuttgart. Die Nutzungsbefugnis endet mit Ablauf der Vertragslaufzeit. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung von ecos stuttgart. Diese Zustimmung endet automatisch mit dem Ende der Nutzungsbefugnis. Der Servicenehmer hat sicherzustellen, dass Dritte ebenfalls die Nutzung einstellen. Der Serviceleister ist Inhaber sämtlicher Rechte und Pflichten an den zur Nutzung überlassenen Rufnummern, somit besteht kein Anspruch auf Überlassung von Rufnummern nach Beendigung des Vertrages.
- (4) Dem Servicenehmer wird kein Konkurrenzschutz gewährt.

### § 3 Serviceleistungen

- (1) Vom Zentralsekretariat des Servicedienstleisters werden während der Geschäftszeiten die vertraglich vereinbarten Serviceleistungen übernommen.
- (2) Die aktuellen Öffnungszeiten finden Sie auf der Homepage des Standortes.
- (3) Der Servicedienstleister behält sich das Recht vor, die Öffnungszeiten dem Bedarf und aktuellen Gegebenheiten anzupassen.
- (4) Gegenstand ist das vertraglich vereinbarte Leistungspaket. ecos stuttgart erbringt die vom Servicenehmer gewählten Leistungen, in Abstimmung mit ihm unter Berücksichtigung der im Vertrag und im Kundenfragebogen gemachten Angaben, soweit möglich; soweit dies in Einzelfällen nicht möglich ist, so, wie es dem mutmaßlichen Willen des Servicenehmer entspricht.
- (5) Eingehende Telefonate und Telefaxe werden entsprechend den Anweisungen des Servicenehmers im Kundenfragebogen entgegengenommen und weitergeleitet. Im Servicepreis enthalten sind die im Vertrag festgeschriebenen Gesprächsannahmen/Monat. Eine Anrechnung nicht genutzter Gesprächsannahmen auf Folgemonate ist ausgeschlossen. Darüberhinausgehende Gespräche werden entsprechend der aktuellen Preisliste gesondert in Rechnung gestellt. Weiterleitung von Gesprächsnotizen werden separat in die Rechnung gestellt.
- (6) Eingehende Post- und Faxsendungen werden entgegengenommen und nach der Vorgabe des Servicenehmers im Kundenfragebogen weitergeleitet oder weisungsgemäß in einem dem Servicenehmer zugeordneten Postfach gesammelt. Porto, Verpackungsmaterial sowie Postgänge für Pakete, Einschreiben, Infopost etc. werden extra berechnet.
- (7) ecos stuttgart ist berechtigt dem Servicenehmer die Post ohne Benachrichtigung zuzusenden, wenn die Post des Servicenehmers mindestens 3 Wochen nicht abgeholt/abgerufen wurde.
- (8) Die Leistungszeiträume der Flatrates entsprechen den monatlichen Abrechnungszeiträumen. Die Flatrates für Postbenachrichtigung per E-Mail, den Postversand, sowie den Versand der Scans per E-Mail beinhalten die für den Kunden hinterlegte Adresse. Der Versand an weitere Adressen wird nach der aktuellen Preisliste berechnet. Die Flatrate des Postscanservices beinhaltet nur Scans, welche über den Vorlageneinzug gemacht werden. Für alle weiteren Scans wird die Bearbeitungszeit nach der aktuellen Preisliste berechnet.
- (9) Serviceleistungen, die den geschäftlichen Rahmen überschreiten (Massensendungen, Telefonaktionen etc.), sind in der Leistungspreispause nicht enthalten und bedürfen der vorherigen Anmeldung. Der Servicenehmer nimmt zur Kenntnis, dass bei Inanspruchnahme von Serviceleistungen Risiko, Verluste, Fehler oder Unterlassungen des Service leistenden Personals der Vermieterin den Fehlern der Mitarbeiter des Servicenehmers gleichzusetzen sind. Der Servicenehmer ist verpflichtet, die Tätigkeiten der Serviceleistungen zu erbringenden Person zu überprüfen, um den Eintritt der zuvor beschriebenen Fehler zu verhindern.
- (10) Inklusivstunden des Besprechungsraumes/Tagesbüros/Coworking Arbeitsplatzes benötigen vorheriger Reservierung. Ein Anspruch seitens des Servicenehmers auf die von ihm gewünschten Termine kann aus dem Vertrag nicht abgeleitet werden. Eine Anrechnung nicht genutzter Stunden auf Folgemonate/Folgegetage ist ausgeschlossen. Inklusivstunden des

Besprechungsraumes beziehen sich auf einen Besprechungsraum für bis zu vier Personen oder den nächst größeren des Standortes.

- (11) Der Servicenehmer kann weitere Leistungen gegen zusätzliches Entgelt nach der aktuellen Preisliste in Anspruch nehmen.
- (12) ecos stuttgart behält sich vor, das Leistungsangebot nachträglich zu ändern oder zu ergänzen. ecos stuttgart informiert den Kunden in diesem Fall über die Änderungen in Textform 4 Wochen im Voraus. Wenn die geänderte oder ergänzte Leistungsbeschreibung in nachteiliger Weise von der bisherigen Leistung abweicht, kann dieser mit einer Frist von 14 Tagen ab Zugang der Mitteilung von dem ihm in diesem Falle zustehenden außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen. Ansonsten gilt die Änderung oder Ergänzung als genehmigt und vereinbart. Hierauf weist ecos stuttgart erneut in ihrer Mitteilung gesondert hin.
- (13) ecos stuttgart kann Ihre Rechte und Verpflichtungen aus dem Vertrag jederzeit an Dritte übertragen. ecos stuttgart berücksichtigt in diesem Falle, dass der Dritte vergleichbare Datenschutz- und Verschwiegenheitsstandards einhält wie ecos stuttgart und keine offenkundigen, berechtigten Interessen des Kunden dies verbieten.
- (14) Soweit zum Leistungsumfang die Bearbeitung von Anrufen mit einer vereinbarten oder standardisierten Anruferbegrußung gehört, kann dies nur einfache geschäftliche Vorfälle, wie Informationen über An- und Abwesenheiten, Rückrufwünsche, Bestell- und Auftragsannahmen oder die Erteilung einfacher Informationen beinhalten, die vorab mit dem Servicenehmer festgelegt wurden, sofern dies nach einem einfachen, standardisierten Verfahren möglich ist. Darüber hinaus gehende Telefondienstleistungen und deren Preise müssen separat mit ecos stuttgart vereinbart werden.
- (15) ecos stuttgart ist nicht verpflichtet, Einschreiben, Bestellungen, Rechnungen und sonstige Waren anzunehmen, wenn sich daraus Zahlungsverpflichtungen und Kosten für ecos stuttgart ergeben.
- (16) ecos stuttgart behält sich eine zeitweilige Einschränkung oder Unterbrechung Ihrer zur Verfügung gestellten Dienste aus wichtigem Grunde vor. So insbesondere bei kurzfristiger Inanspruchnahme aller Sekretariatskapazitäten, nicht vorhersehbarer, überdurchschnittlich hohem Anruferaufkommen, technischen Ursachen, Änderungen im Hard- und/oder Softwarebereich oder Systemen, Wartungen oder Reparaturen und ähnlichen Vorfällen, die für eine ordnungsgemäße oder verbesserte Leistung erforderlich sind. ecos stuttgart wird alle zumutbaren Maßnahmen durchführen, die Beschränkungen möglichst vermeiden, bzw. so gering wie möglich halten.

### § 4 Rechte und Pflichten des Servicenehmers

- (1) Der Unterzeichner des Servicenehmer ist verpflichtet sich bei Vertragsabschluss durch einen gültigen EU-Ausweis oder Reisepass bei ecos stuttgart auszuweisen und eine Kopie zu hinterlegen. Bei Änderungen oder Neuausstellung dieses Dokumentes, muss es auch bei ecos stuttgart neu hinterlegt werden.
- (2) Der Servicenehmer ist verpflichtet einen Wechsel der Ansprechpartner oder deren Daten unverzüglich ecos stuttgart mitzuteilen.
- (3) Ändert der Servicenehmer die Rechtsform seines Unternehmens von einem Einzelunternehmen oder einer Personengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft, so bleibt davon die persönliche Haftung des Servicenehmers für sämtliche Pflichten aus dem Vertrag unberührt. Es ist eine Zusatzvereinbarung zu treffen, nach der die Kapitalgesellschaft, dem bestehenden Vertrag Seiten des Servicenehmers beiträgt.
- (4) Bei der Veräußerung des Betriebs des Servicenehmers oder eines Teiles davon bedarf es, wegen des Übergangs dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger, einer vorherigen Vereinbarung mit ecos stuttgart. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht. Ohne eine Übergangsvereinbarung bleibt die persönliche Haftung des Servicenehmers bestehen.
- (5) Der Servicenehmer ist ohne vorherige Zustimmung von ecos stuttgart nicht berechtigt, neue Unternehmen, Firmen und Marken an der Anschrift oder den Telefon- und Telefax-Nummern des Office Centres anzumelden. Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen vorstehende Verpflichtung können eingehende Postsendungen von ecos stuttgart zurückgewiesen werden. Eingehende Telefonate müssen von ecos stuttgart insoweit nicht angenommen werden.
- (6) Der Servicenehmer erteilt ecos stuttgart die Erlaubnis, sich im Namen des Servicenehmers und mit dessen Namen zu melden. Insoweit verzichtet der Servicenehmer auf entsprechende Namens- und Urheberrechte. ecos stuttgart handelt für den Servicenehmer nicht als Vertreter, Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfe.
- (7) Sollte der Servicenehmer einen – zum Zeitpunkt des zwischen ihm und ecos stuttgart geschlossenen Servicevertrages – bei ecos stuttgart vertraglich gebundenen Arbeitnehmer anwerben oder rechtswidrig erreichen, dass dieser Arbeitnehmer – auch beispielweise von sich aus – beim Kunden in arbeitsvertragliche Dienste tritt, so verpflichtet sich der Servicenehmer der Firma ecos stuttgart gegenüber zur Zahlung einer Abstandssumme in Höhe von drei Bruttomonatsgehältern dieses Arbeitnehmers. Die Parteien stellen klar, dass die Zahlung dieser Abstandssumme keinen Vertragsstrafencharakter oder ähnliches darstellt, sondern als Ausgleich dafür dient, dass sich Kunde und Arbeitnehmer durch den zwischen ecos stuttgart und dem Servicenehmer geschlossenen Servicevertrag kennen lernen und der Servicenehmer die von ecos stuttgart für den Arbeitnehmer geleisteten Arbeitgeberinvestitionen, etc. für sich nutzt.
- (8) Der Servicenehmer darf keine Businesscenter- oder Büroserviceleistungen ausüben, die im Wettbewerb zu den Tätigkeiten von ecos stuttgart stehen und insbesondere keine ähnlichen Serviceleistungen anbieten. Dieses Verbot gilt auch für die Dauer von 12 Monaten nach Beendigung des mit ecos stuttgart geschlossenen Vertrags. Für den Fall der Zuwiderhandlung wird eine sofortige Vertragsstrafe in Höhe von 15.000 € (in Worten fünfzehntausend Euro) fällig. ecos stuttgart behält sich daneben die Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche und das Recht zur fristlosen Kündigung vor.
- (9) 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.

### § 5 Gewerbeanmeldung und Handelsregistereintragung

- (1) Der Servicenehmer verpflichtet sich zu Vertragsabschluss ecos stuttgart einen aktuellen Handelsregisterauszug vorzulegen. Ist das Unternehmen nicht verpflichtet sich im Handelsregister einzutragen, und auch nicht eingetragen, so muss stattdessen die Gewerbeanmeldung/Verseinertragung o.ä. vorgelegt werden. Ist das Unternehmen noch in Gründung müssen die Dokumente unaufgefordert, schnellstmöglich nachgereicht werden.
- (2) Änderungen im Handelsregister, der Gewerbeanmeldung, den Vertretungsverhältnissen oder in anderen, für die Vertragsverhältnisse wichtige Zusammenhänge, hat der Servicenehmer ecos stuttgart unverzüglich anzuzeigen. Im Falle einer Änderung im Handelsregister ist ecos stuttgart ein aktueller Handelsregisterauszug vorzulegen.

- (3) Der Serviceteilnehmer verpflichtet sich gegenüber ecos stuttgart, sollte der Servicenehmer im Handelsregister eingetragen sein, auf Anfrage, binnen 7 Tagen einen Handelsregisterauszug, welcher aktuell und nicht älter als 6 Monate ist vorzulegen.

## § 6 Mitwirkungspflichten des Servicenehmers nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- (1) Soweit ecos stuttgart nach dem Geldwäschegesetz (GwG) die Identifizierung des Servicenehmers und eines etwaig wirtschaftlich Berechtigten obliegt, ist der Servicenehmer gesetzlich zur Mitwirkung verpflichtet (§ 11 Abs. 6 GwG).
- (2) Der Servicenehmer ist verpflichtet, ecos stuttgart die zur Durchführung der Identifizierung notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen und sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebenden Änderungen unverzüglich anzuzeigen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf einen potentiellen wirtschaftlich Berechtigten sowie auf die Abklärung des Status einer politisch exponierten Person.
- (3) Der Nachweis kann in der Regel geführt werden durch Beibringung eines Auszuges aus dem Transparenzregister oder einem vergleichbaren amtlichen Register oder Verzeichnis sowie erforderlichenfalls durch weitere oder andere geeignete Dokumente (Gründungsdokumente, Gesellschaftsvertrag o.Ä.). Im Falle der Existenz eines wirtschaftlich Berechtigten hat der Servicenehmer jedenfalls den Namen des wirtschaftlich Berechtigten, dessen Geburtsdaten (Datum, Ort) sowie dessen Staatsangehörigkeit und Anschrift mitzuteilen und einen entsprechenden Identitätsnachweis beizubringen.
- (4) ecos stuttgart ist berechtigt, eine Kopie der zur Identifikationsprüfung vorgelegten Dokumente zu fertigen. Die Dokumente werden gemäß den gesetzlichen Vorschriften aufbewahrt und nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 GwG gelöscht.
- (5) Eine Verletzung der Mitwirkungspflichten des Servicenehmers berechtigt ecos stuttgart zu einer fristlosen Kündigung. Sofern ecos stuttgart eine Kündigungspflicht nach § 10 Abs. 9 GwG auferlegt ist, ist die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die ecos stuttgart ausgeschlossen.
- (6) Eine Verletzung der Mitwirkungspflichten des Servicenehmers kann eine Verdachtsmeldung nach § 43 GwG zur Folge haben. Hierüber entscheidet ecos stuttgart nach interner Prüfung.
- (7) Der Serviceteilnehmer verpflichtet sich gegenüber ecos stuttgart, auf Anfrage, binnen 7 Tagen einen Transparenzregisterauszug, welcher aktuell und nicht älter als 6 Monate ist vorzulegen.

## § 7 Preise/Fälligkeit/Zahlungsverzug

- (1) Die Vergütung und Preise von ecos stuttgart 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 ecos stuttgart.
- (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. Der Rechnungsversand erfolgt am ersten Werktag ab dem 15. des Monats. Die Zahlungen der monatlichen Servicepauschalen sowie ggf. in Anspruch genommene Serviceleistungen erfolgen bis spätestens zum 10. Tage nach Rechnungsversand.
- (4) Die Zahlungen erfolgen per SEPA-Firmenlastschrift. Bei Zahlung per Überweisung / Dauerauftrag wird eine monatliche Bearbeitungspauschale in Höhe von 20,00 EUR zzgl. MwSt. berechnet. Der Servicenehmer stimmt der Verkürzung der Ankündigungsfrist für SEPA-Lastschriften auf zwei Tage zu. Im Falle einer Belastung, Rücklastschrift, Ablehnung einer Kreditkarte oder einer mangelnden Deckung eines hingegebenen Schecks des Servicenehmers ist ecos stuttgart berechtigt, eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 35,00 € pro Vorgang zu berechnen.
- (5) Für Zahlungen per Überweisung stehen die folgenden Bankverbindungen zur Verfügung:  
ecos office center stuttgart:  
**BMS Büro & Marketing – Service e. K.**      **BMS Büro & Marketing – Service e. K.**  
**Grenke Bank Baden-Baden**                              **BW Bank**  
**IBAN: DE27 2013 0400 5800 002841**              **IBAN: DE50 6005 0101 0405 3752 51**  
**BIC: GREBDEH1**    **BIC: SOLADEST600**
- (6) Die Servicegebühr erhöht sich jährlich zum 1. Januar entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland aus dem Monat November des Vorjahres, mindestens jedoch um 5%.
- (7) Eine jährliche Verwaltungsgebühr, siehe Preisliste für Extras und Sonstiges, wird einmal jährlich im Januar eines Jahres in Rechnung gestellt.
- (8) ecos stuttgart 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.
- (9) Bei Zahlungsverzug ist ecos stuttgart berechtigt, seine Leistungen nicht zu erbringen, bis alle fälligen Haupt- und Nebenansprüche erfüllt sind, ohne dass ecos stuttgart für etwaige hierdurch entstehende Schäden des Servicenehmers haftet.

## § 8 Vorsteuerabzug

- (1) Der Servicenehmer 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 ecos stuttgart eine dementsprechende Bestätigung seines Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters vorzulegen.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der Servicenehmer, ecos stuttgart sofort zu informieren, wenn die Voraussetzungen zum vollen Vorsteuerabzug nicht mehr vorliegen. Soweit ecos stuttgart durch solche Umsätze seinen Vorsteuerabzug verliert, ist ecos stuttgart berechtigt, einen Mietzuschlag zu erheben. Der Servicenehmer ist insbesondere verpflichtet, ecos stuttgart 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.

## § 9 Sicherheitsleistung

- (1) Der Servicenehmer 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 Servicenehmer. 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 ecos stuttgart berechtigt, eine entsprechende Erhöhung der Sicherheitsleistung zu verlangen. ecos stuttgart ist auch berechtigt, eine angemessene Erhöhung der Sicherheitsleistung zu verlangen, wenn der Servicenehmer mit der Zahlung fälliger Vergütungen im Rückstand ist und diese die Sicherheitsleistung übersteigen, oder wenn fällige Vergütungen wiederholt verspätet beglichen werden.

- (4) ecos stuttgart ist berechtigt, die Übergabe der Räumlichkeiten oder die Erbringung der Dienstleistungen zu verweigern, wenn der Servicenehmer die Sicherheitsleistung nicht gestellt hat. Unbeschadet der verweigerten Übergabe der Räumlichkeiten oder der Erbringung der Dienstleistungen ist der Servicenehmer 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 ecos stuttgart bleibt unberührt (A. § 11 Abs. (5)).
- (5) ecos stuttgart 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 ecos stuttgart in Anspruch genommen werden, ist der Servicenehmer verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.
- (6) Die Sicherheitsleistung ist nach vertragsgemäßer Rückgabe der dem Servicenehmer überlassenen Gegenstände zurückzugeben, wenn das Vertragsverhältnis beendet ist und ecos stuttgart aus dem Vertrag keine Ansprüche zustehen.

## § 10 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Minderung

- (1) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Servicenehmer auch für die Zeit nach Beendigung des Vertrages und auch nach Rückgabe der Räumlichkeiten nur mit unrechtmäßigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Eine Aufrechnung mit der Sicherheitsleistung oder dem Anspruch auf Rückzahlung der Sicherheitsleistung steht dem Servicenehmer während des Vertragsverhältnisses und für Forderungen bis zum Vertragsende nicht zu.
- (2) Gegenüber den Forderungen von ecos stuttgart aus diesem Vertrag steht dem Servicenehmer 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 Servicenehmer nicht gestattet, und zwar auch nicht für die Zeit nach Beendigung des Vertrages und nach Rückgabe der Räumlichkeiten. Der Servicenehmer wird insoweit auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen. Das Recht des Servicenehmers, überzahlte Vergütungen einzuklagen, bleibt insoweit davon unberührt.
- (4) In jedem Fall muss der Servicenehmer ecos stuttgart mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vergütung, gegen welche aufgerechnet bzw. zurückbehalten werden soll, schriftlich benachrichtigen.

## § 11 Kündigung/Vertragsende

- (1) Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der gesetzlichen Schriftform.
- (2) Eine ordentliche Kündigung des Servicenehmers ist vor Vertragsbeginn und/oder Übergabe der Räumlichkeiten nicht möglich. In jedem Fall beginnt die Kündigungsfrist erst ab Vertragsbeginn.
- (3) Vor Ablauf der im Vertrag genannten Festlaufzeit ist eine ordentliche Kündigung für beide Vertragsparteien 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 3 Monaten zum jeweiligen Quartalsende kündbar.
- (4) 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.
- (5) Das Recht zu einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Wichtige Gründe, die eine fristlose Kündigung seitens ecos stuttgart 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 ecos stuttgart, grobe Verletzung vertraglicher Treue- und Nebenpflichten oder wiederholte einfache Vertragsverletzungen
- (6) Ein Recht zur fristlosen Kündigung besteht auch dann, wenn über das Vermögen des Vertragspartners das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels einer die Kosten deckenden Masse abgelehnt wird.
- (7) Beide Vertragsparteien sind berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, wenn ecos stuttgart außer Stande ist, die vertraglichen Leistungen in den im Vertrag genannten Geschäftsräumen zu erbringen (z.B. bei Standortverlagerung). ecos stuttgart wird der Servicenehmer darüber frühzeitig informieren. In diesem Fall bestehen wechselseitig keine Schadensersatzansprüche.
- (8) Wenn ecos stuttgart den Vertrag gem. § 11 Abs. (5) aus wichtigem Grund fristlos kündigt, ist der Servicenehmer verpflichtet, bis zum vertraglich vereinbarten Vertragsende die Servicegebühr zu zahlen. Weitergehende Ansprüche von ecos stuttgart 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 ecos stuttgart berücksichtigt und angerechnet.
- (9) Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist es dem Servicenehmer untersagt, die Adresse des Office Centers weiter zu nutzen. Die Nutzung im Rahmen eines Nachsendeauftrages bleibt unberührt. Der Servicenehmer wird Handelsregister- und Gewerbeeintragungen unverzüglich ändern.
- (10) Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist es dem Servicenehmer untersagt, Telefon- und Telefax-Nummern weiter zu nutzen.
- (11) Ferner ist es dem Servicenehmer untersagt, nach Vertragsbeendigung Fotos und Bilder der Standorte von ecos stuttgart sowie der Innenräume und Mietflächen weiter zu verwenden und öffentlich zugänglich zu machen.
- (12) Nach Ende des Vertrages ist ecos stuttgart berechtigt, Nachweise über die Austragung der Geschäftsadresse bei den Behörden (insbesondere Handelsregister und Gewerbeamt), sowie bei Portalen zu verlangen. Die Nachweise müssen binnen 14 Tagen vorgelegt werden. Geschieht dies nicht, ist ecos stuttgart berechtigt diese Austragungen auf Kosten des Servicenehmers zu veranlassen.
- (13) Nach Ende des Vertrages ist ecos stuttgart berechtigt, Nachweise über die Austragung der Telefon- und Telefax-Nummern bei den Behörden, sowie bei Portalen zu verlangen. Die Nachweise müssen binnen 14 Tagen vorgelegt werden. Geschieht dies nicht, ist ecos stuttgart berechtigt diese Austragungen auf Kosten des Servicenehmers zu veranlassen.
- (14) Sollte der Servicenehmer die Räumlichkeiten/Adresse/Gebäudeansicht von ecos stuttgart auch noch nach Vertragsende unbefugt als eigene Geschäftsadresse, Repräsentationsfunktion, etc. weiter verwenden/nutzen, so ist der Servicenehmer verpflichtet, an ecos stuttgart eine Nutzungsentschädigung in Höhe des üblich zu zahlenden monatlichen Fixmietzins zu leisten und zwar für jeden angefangenen Monat den vollen Mietzinsbetrag.

(15) Eine Inanspruchnahme von Leistungen nach Vertragsende bedarf gesonderter Vereinbarung.

## § 12 Haftung/Verjährung

- (1) ecos stuttgart gewährleistet die Nutzung der Räumlichkeiten im Rahmen der bestehenden Nutzungsgenehmigung zum vertraglich vorgesehenen Nutzungszweck.
- (2) Für von ecos stuttgart 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 ecos stuttgart 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 ecos stuttgart 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 ecos stuttgart den Mangel bzw. die Störung vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder ecos stuttgart 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 ecos stuttgart abgeschlossenen Versicherungen reguliert werden. Sie gilt auch nicht für von ecos stuttgart 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 ecos stuttgart 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 ecos stuttgart nach den gesetzlichen Bestimmungen für Schäden des Servicenehmers, die von ecos stuttgart oder seinen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurden. Sofern ecos stuttgart 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 ecos stuttgart.
- (8) Ersatzansprüche von ecos stuttgart wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der zur alleinigen oder gemeinschaftlichen Nutzung überlassenen Räumlichkeiten verjähren in 12 Monaten nach Rückgabe der Räumlichkeiten.
- (9) ecos stuttgart haftet nicht für:
- Unterbrechungen der vereinbarten Leistungen infolge außergewöhnlicher Umstände wie z.B. Streik, Aussperrung, höhere Gewalt, hierauf beruhende Betriebsunterbrechungen.
  - Übermittlungsfehler aufgrund von Missverständnissen zwischen Personen, die Informationen geben oder empfangen in Bezug auf den Inhalt dieser Informationen
  - Jegliche Verzögerung bei der Übermittlung von Mitteilungen infolge des Verschuldens der Post oder sonstiger Übermittlungsstellen, auf die ecos stuttgart keinen Einfluss hat.

## § 13 Verschwiegenheitspflicht/Geheimhaltung

- (1) ecos stuttgart 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 ecos stuttgart diese Verpflichtungen ebenfalls wahren und seine Mitarbeiter entsprechend informieren.

## B. Besondere Bestimmungen

Die nachfolgenden Regelungen gelten insoweit ergänzend zu den vorherigen Allgemeinen Bestimmungen (A.).

### 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. ecos stuttgart 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 ecos stuttgart.
- (3) ecos stuttgart 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 Werktagen – 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 ecos stuttgart die Räume Dritten zu überlassen.
- (5) Für sämtliche Schäden an den zur Nutzung überlassenen Räumen, Einrichtungsgegenständen, Gerätschaften und/oder Telekommunikationseinrichtungen, Netzwerk und EDV, die aus fahrlässiger, grob fahrlässiger und/oder absichtlich schädlicher Nutzung bzw. Behandlung durch den Servicenehmer und/oder seine Besucher oder Mitbenutzer entstehen, haftet der Servicenehmer in voller Höhe des Wiederbeschaffungswertes (gleiche, gleichwertige Sache, Neupreis, Neugeräte, -möbel) dem Serviceleister.
- (6) 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.
- (7) Alle behördlichen Vorschriften im Zusammenhang mit der Anmietung, insbesondere die der Polizei, Bau-, Brandschutz- und Gewerbebehörde, etc. sind von Servicenehmer und Nutzern einzuhalten.
- (8) ecos stuttgart hat für alle, auch künftigen Forderungen aus dem Vertrag, ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Servicenehmer. Zurückgelassene Gegenstände und von ecos stuttgart im Rahmen Ihres Pfandrechts aufbewahrte Gegenstände dürfen zwei Monate nach Ablauf der von ecos stuttgart gesetzten Frist zur Entfernung der zurückgelassenen

## § 14 Telekommunikationsleistungen/Datenschutz

- (1) Adresse, Geschäftsräume und Telekommunikationseinrichtungen, einschließlich der Datenleitungen von ecos stuttgart, dürfen nicht zur Übermittlung oder Weiterleitung wettbewerbswidriger, rechtswidriger oder gegen die guten Sitten verstößender 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.
- (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) ecos stuttgart ist für die Art sowie den Inhalt der von ihm im Namen und im Auftrag des Servicenehmers zu erbringenden Leistungen nicht verantwortlich.
- (5) ecos stuttgart behält sich das Recht vor, den Zugang nach erfolgloser Abmahnung zu sperren, wenn der Verdacht besteht, dass über diesen Zugriff rechtswidrige Inhalte verbreitet worden sind. Wenn den Servicenehmer ein Verschulden trifft, ist ecos stuttgart berechtigt, die gespeicherten Inhalte zu löschen. In diesen Fällen besteht kein Schadenersatzanspruch oder Leistungsverweigerungsrecht des Servicenehmers gegen ecos stuttgart.
- (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. Die detaillierten Angaben hierzu finden der Servicenehmer im Auftragsverarbeitungsvertrag.

## § 15 Vertragsänderungen und Salvatorische Klausel

- (1) Sollte eine Bestimmung dieser Geschäftsbedingungen 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.
- (2) Der Servicenehmer erklärt sich damit einverstanden, dass ecos stuttgart Behörden, auf deren Anforderung, Auskünfte über Inhalte des Vertrages erteilt. Sollte es dabei notwendig sein, mit den Behörden vertrauliche Gespräche zu führen, so behält sich ecos stuttgart vor, angefallene Raum und Personalkosten dafür in Rechnung zu stellen.
- (3) Änderungen der AGB werden dem Servicenehmer rechtzeitig mit einer Frist von 4 Wochen im Voraus mitgeteilt. Widerspricht der Servicenehmer nicht innerhalb von 14 Tagen nach der schriftlichen Mitteilung der Änderungen, so gelten diese als genehmigt und vereinbart. Hierauf weist ecos stuttgart in ihrer Mitteilung gesondert erneut hin. Für Leistungen gilt der Verweis auf A.§ 3 Abs. (12) dieser AGB.

## § 16 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 ecos stuttgart.
- (3) Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Stuttgart, sofern nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand entgegensteht. ecos stuttgart ist allerdings berechtigt, den Servicenehmer auch an dessen Haupt- oder Zweigniederlassung gerichtlich in Anspruch zu nehmen.

Gegenstände durch ecos stuttgart verkauft oder versteigert werden. Eventuell hieraus unter die Datenschutzverordnung fallende Verpflichtungen trägt alleine der Servicenehmer.

- (9) Die Überlassung von Büroräumen stellt keinen Miet- oder Pachtvertrag dar, vielmehr ähnelt dieser Vertrag einem Beherbergungsvertrag im Hotelbereich, somit werden die Räumlichkeiten zur Nutzung der vertraglichen Services überlassen. Der Servicenehmer darf die Räume nur zu den vertraglich vereinbarten Zwecken nutzen und eine Überlassung an Dritte ist grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise nach vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Serviceleisters erlaubt.

## § 2 Serviceleistungen

- (1) Die Reinigung der Büroflächen erfolgt durch ecos stuttgart und deren Servicepartner

## § 3 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. 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 Elektrofahrrades in den Büroräumen und/oder im Office Center.
- (2) Der Servicenehmer ist nicht berechtigt, bauliche Veränderungen, insbesondere Um- und Einbauten sowie Installationen vorzunehmen.
- (3) Ein Anspruch des Servicenehmers auf Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Vertragsverhältnisses besteht nicht. ecos stuttgart ist jedoch berechtigt, bei gegebenem Anlass Schönheitsreparaturen nach zeitlich angemessener Ankündigung durchzuführen, sofern der Geschäftsbetrieb des Servicenehmers nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.
- (4) Namens- und Werbeschilder werden von ecos stuttgart an den vorgesehenen, von ecos stuttgart mitgeteilten Flächen, in einer dem Charakter des Office Center angemessenen Gestaltung angebracht. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses werden die Schilder von ecos stuttgart auf Kosten des Servicenehmers entfernt. Andere Werbemaßnahmen dürfen nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Einwilligung von ecos stuttgart angebracht werden.

- (5) Der Servicennehmer hat sich so zu verhalten, dass die Nutzung anderer Büros und andere Servicennehmer nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind Lärm- und Geruchseinwirkungen zu vermeiden.
- (6) ecos stuttgart 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. ecos stuttgart hat diese Besichtigung mit angemessener Frist anzukündigen. Bei Gefahr im Verzug oder aus anderen wichtigen Gründen ist ecos stuttgart nicht verpflichtet, die Ankündigung vorzunehmen.
- (7) ecos stuttgart oder eine von ihm beauftragte Person, insbesondere Reinigungsdienste und das Gebäudemanagement sind nach eigenem Ermessen berechtigt, die vom Servicennehmer angemieteten Räume zu betreten, wenn dies erforderlich ist, zum Beispiel: für Reinigungsarbeiten, zur Prüfung des Raumzustandes und der Qualität der Reinigung, Hinterlegung von Sendungen.
- (8) Der Servicennehmer 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 ecos stuttgart unverzüglich zu melden.
- (9) Der Servicennehmer ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und vorzuhalten. Auf Verlangen von ecos stuttgart hat er darüber einen Nachweis zu erbringen. Kommt er diesem Verlangen nicht innerhalb angemessener Frist nach, ist ecos stuttgart berechtigt, auf Kosten des Servicennehmers eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen.
- (10) Der Energieausweis ist nicht Bestandteil des Mietvertrages. Hierin enthaltene Angaben werden seitens ecos stuttgart nicht zugesichert.

#### § 4 Folgen der Kündigung und Beendigung des Vertrages

- (1) Nach einer Kündigung des Vertrages ist ecos stuttgart 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.5 § 11 Abs. (5) durch ecos stuttgart ist ecos stuttgart 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 ecos stuttgart berechtigt, die Büroräume räumen zu lassen und anderweitig zu nutzen. Die Kosten der Räumung und der Aufbewahrung etwaiger im Eigentum des Servicennehmers befindlicher Gegenstände trägt der Servicennehmer.
- (3) Sollte der Servicennehmer die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit, bei Kündigung oder bei fristloser Kündigung nicht termingerecht räumen, so verpflichtet er sich an ecos stuttgart eine Nutzungsausfallentschädigung in Höhe des üblich zu zahlenden monatlichen Mietzinses zu leisten, und zwar für jeden angefangenen Monat den vollen Mietzinsbetrag.

## 2. Vertrag über Virtuelles Büro/Firmensitz

### § 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 Gegenstand des Vertrages ist, berechtigt dieser Vertrag zur Nutzung der Geschäftsadresse des Standortes von ecos stuttgart und zur handelsregisterrechtlichen Eintragung. Zudem wird dem Servicennehmer eine feste Einrichtung zur dauerhaften Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen zur Verfügung gestellt.
- (3) Der Servicennehmer wird alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen auf eigene Kosten einholen, soweit diese auf die Person des Servicennehmers und dessen Unternehmen bezogen sind.

## 3. Vertrag über die Nutzung von Telefonservice

### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Nutzung von Telefon- und Telefax-Nummern sowie weiterer bürotypischer Dienstleistungen.

### § 2 Ausschluss

- (1) Die Bedingungen aus Teil A.5 § 3 (6) & (10) und A.5 § 11 (9) & (12) kommen nicht zur Anwendung.

## 4. 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 ecos stuttgart 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.

Die Bedingungen aus Teil A.5 § 3 (5) - (7), A.5 § 4 (1) -(6), A.5 § 5, A.5 § 6, A.5 § 11 (9) - (13) kommen nicht zur Anwendung.

## § 5 Rückgabe der Büroräume

- (1) Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Rechtsgrund, oder, wenn der Servicennehmer auf eigenen Wunsch in andere Räume des Office Centers umzieht, sind die Büroräume durch ecos stuttgart auf Kosten und Veranlassung des Servicennehmers in einen vertragsgemäßen Zustand zurückzusetzen. Die vertragsgemäße Rückgabe bedeutet insbesondere:
- Räumung der Gegenstände des Servicennehmers und Rückgabe der Räumlichkeiten im besenreinen Zustand;
  - 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 Servicennehmer beschädigtem Mobiliar. Ist eine Reparatur nicht möglich, hat der Servicennehmer das Mobiliar zu ersetzen;
  - Beseitigung aller vom Servicennehmer errichteten baulichen Anlagen und Nebenanlagen, auch sofern es sich um Ergänzungen ecos stuttgart-eigener baulicher Anlagen handelt. Dies beinhaltet auch die Beseitigung ggf. vorhandener Kabel;
  - Beseitigung der vom Servicennehmer geschaffenen Ein- und Umbauten sowie technischen und sonstigen Einrichtungen;
  - Beseitigung aller vom Servicennehmer oder für den Servicennehmer 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 Servicennehmer insoweit nicht zu.
- (2) ecos stuttgart ist berechtigt, statt der unter B.1. § 5 Abs. (1) genannten Beendigungsmaßnahmen vom Servicennehmer Ersatz der Kosten für die Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu verlangen. Ein Ausgleichsbetrag steht ecos stuttgart 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 Servicennehmer trotz Aufforderung dem Rückgabetermin fern, wird ecos stuttgart dem Servicennehmer das Rückgabeprotokoll mit der Zustandsbeschreibung zusenden. Der Servicennehmer hat Einwände gegen diese Zustandsbeschreibung innerhalb von 4 Wochen nach Zugang vorzubringen. Danach ist er mit Einwänden ausgeschlossen, wenn ecos stuttgart 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 Servicennehmer keinerlei Ansprüche (z.B. Ersatz für Verwendungen) gegen ecos stuttgart geltend machen.
- (5) Eine Rückgabe der Räume vor Vertragsbeendigung entbindet den Servicennehmer nicht von der Verpflichtung, bis zum Vertragsende die vereinbarten Vertragspflichten, insb. die Zahlung der Servicegebühren, zu erfüllen.