

Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin	Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin	Seite 1 von 25
	Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin	Stand: 21.12.2016

## V E R T R A G

über

**den Betrieb einer Unterkunft und die Betreuung der dort wohnenden  
Flüchtlinge und Asylbewerberinnen und Asylbewerber (Betreibervertrag)**

Das Land Berlin,

vertreten durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin,

dieses vertreten durch Frau / Herrn ...,

Bundesallee 171, 10715 Berlin

- nachfolgend „**Berlin**“ genannt -,

und

die .....,

vertreten durch Frau / Herrn ...,

.....,

- nachfolgend „**Betreiberin / Betreiber**“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 2 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

## Inhaltsverzeichnis

### **Allgemeines**

- § 1 Vertragsgegenstand
- § 2 Allgemeine Rechte und Pflichten der Vertragspartner
- § 3 Vertragsdauer und Zahlungsverpflichtung
- § 4 Leistungsumfang und Ausführung
- § 5 Daten, Verschwiegenheit, Meldebehörde
- § 6 Kooperation mit Ehrenamtlichen, Spenden
- § 7 Personal
- § 8 Beauftragung von Dritten, Überwachung von Sicherheitsdienstleistungen

### **Entgelt / Abrechnung / Zahlung**

- § 9 Tagessatz und zusätzliche Leistungen
- § 10 Abrechnung
- § 11 Zahlungen

### **Vertragsobjekt (Grundstück / Gebäude)**

- § 12 Nutzungsüberlassung
- § 13 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen
- § 14 Erstausstattung, Ersatzbeschaffung
- § 15 Verkehrssicherungspflicht
- § 16 Betreten des Vertragsobjekts
- § 17 Bauliche Veränderungen

### **Pflichtverletzungen / Abwicklung / Vertragsstrafen**

- § 18 Haftung und Versicherung
- § 19 Erfüllung / Beweislast, Pflichtverletzungen
- § 20 Kündigung, Sonderkündigungsrecht
- § 21 Abwicklung des Vertrages
- § 22 Vertragsstrafen und Belegungsstopp

### **Sonstiges**

- § 23 Sonstige Vereinbarungen
- § 24 weggefallen
- § 25 Schlussbestimmungen

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 3 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

### Präambel

Berlin gewährleistet nach Maßgabe des Asylgesetzes die Unterkunft und die Betreuung für Flüchtlinge sowie Asylbewerberinnen und Asylbewerber. Der Betreiberin / dem Betreiber wird durch den vorliegenden Vertrag der Betrieb einer Unterkunft und die Betreuung der dort wohnenden Flüchtlinge, Asylbewerberinnen und Asylbewerber sowie anderen von Berlin bestimmten Personen während ihres Aufenthalts in der Unterkunft übertragen.

Die Vertragsparteien sind sich ihrer besonderen humanitären Verpflichtung und Verantwortung bewusst. Sie verfolgen gemeinsam das Ziel eines menschenwürdigen und respektvollen Umgangs mit den oben genannten Personengruppen und sehen eine angemessene Unterbringung und Betreuung als wichtige Voraussetzung für eine frühzeitige und erfolgreiche Eingliederung und Integration in das soziale Umfeld an.

### § 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Betreiberin / der Betreiber betreibt im Auftrag Berlins an dem Standort Heerstr. 16, 14052 Berlin (im Folgenden: Vertragsobjekt) eine Unterkunft mit einer Belegkapazität von 420 Unterkunftsplätzen zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbewerberinnen und Asylbewerbern und anderen von Berlin bestimmten Personen.

Bei der Unterkunft handelt es sich (- *Zutreffendes wird markiert* -) um eine:

<b>Zutreffendes ist angekreuzt</b>	<b>Art der Unterkunft</b>
<b>x</b>	Gemeinschaftsunterkunft
	Aufnahmeeinrichtung im Sinne des § 44 Asylgesetz (AsylG)
	Notbelegte Aufnahmeeinrichtung im Sinne des § 44 Asylgesetz (AsylG)

(2) Dieser Vertrag findet gleichermaßen auf jede o.g. Art der Unterkunft Anwendung. Unterkunftsspezifische Besonderheiten werden in diesem Vertrag unter „Sondervereinbarungen“ und gegebenenfalls seinen Anlagen geregelt.

(3) weggefallen

(4) Untergebracht werden können auch Personen, die vormals einen Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) gehabt haben und nunmehr einen Anspruch auf Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) oder einen Anspruch auf Sozialhilfe nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) haben, sowie obdachlose Personen, für die die Bezirke leistungsrechtlich zuständig sind.

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 4 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

(5) Die nachfolgend genannten und beigelegten Anlagen und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind Bestandteile dieses Vertrages. Das gilt auch für die Anlagen, die erst nachträglich erstellt und zum Bestandteil des Vertrages gemacht werden können.

Anlage 1: Leistungs- und Qualitätsbeschreibung

Anhang I zu Anlage 1: weggefallen

Anhang II zu Anlage 1: Rahmen-Hygieneplan gemäß § 36 Infektionsschutzgesetz

Anlage 2: weggefallen

Anlage 3: weggefallen

Anlage 4: Heimordnung Berlins

Anlage 4a: Reinigungsplan Muster

Anlage 4b: Hinweisblatt Verhalten im Notfall

Anlage 4c: Hinweisblatt Verhalten im Brandfall

Anlage 4d: Alarmplan

Anlage 4e: Flucht- und Rettungsplan

Anlage 5: Muster-Dienstplan

Anlage 6: Sicherheitsdienstleistungen

Anlage 7: Tagessatzkalkulation

Anlage 8: Abrechnungsmodalitäten

Anlage 9: Lageplan

Anlage 10: Objektbeschreibung

Anlage 11: weggefallen

Anlage 12: weggefallen

Anlage 13: Übergabeprotokoll

Anlage 14: Leistungsmatrix Bewirtschaftung

Anlage 15: Betreiberkonzept

Anlage 16: Allgemeine Vertragsbedingungen für Leistungen VOL/B

Anlage 17: Besondere Vertragsbedingungen zu Tariftreue, Mindestentlohnung und Sozialversicherungsbeiträgen und Eigenerklärung zu Tariftreue, Mindestentlohnung und Sozialversicherungsbeiträgen

Anlage 18: Erklärung gemäß § 1 Abs. 2 der Frauenförderverordnung und Besondere Vertragsbedingungen zur Frauenförderung

Anlage 19: Besondere Vertragsbedingungen zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen und Eigenerklärung zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 5 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

(6) Es gelten die Regelungen dieses Vertrages und seiner Anlagen. Geschäftsbedingungen der Betreiberin / des Betreibers werden nicht Bestandteil des Vertrages. Bei Widersprüchen oder unklaren Regelungen gehen die Regelungen dieses Vertrages denen der Anlagen vor. Bei Widersprüchen oder unklaren Regelungen innerhalb der Anlagen geht die jeweils zuerst genannte Anlage vor.

(7a) Berlin ist zu nachträglichen Änderungen der Art, der Größe, der Kapazität und der Lage der Unterkunft berechtigt. Berlin ist weiterhin zu nachträglichen Änderungen der in diesem Vertrag und seinen Anlagen geregelten Leistungen, Qualitätsanforderungen und / oder Rahmenbedingungen berechtigt. Die Betreiberin / der Betreiber wird die Änderungen in einem angemessenen Zeitraum umsetzen. Gleiches gilt für den Fall von Änderungen z.B. von Gesetzen oder Verordnungen mit Bezug auf die Unterbringung und Versorgung des gemäß § 1 betroffenen Personenkreises. Ferner verfolgt die Betreiberin / der Betreiber aktuelle Entwicklungen und Pläne Berlins zum Thema Integration, z.B. durch die Teilnahme an Betreibertreffen (vgl. § 2 Abs. 11), und setzt diese auf Abforderung Berlins um.

(7b) Über Änderungen informiert Berlin frühzeitig. Berlin bezieht die Betreiberin / den Betreiber in die Änderungsplanungen in Bezug auf deren / dessen Vertragsobjekt mit ein. Das dient auch dem Ziel, Mehraufwendungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Sofern der Betrieb der Betreiberin / des Betreibers auf nachträgliche Änderungen nicht eingestellt ist und auch nicht mit angemessenem Aufwand eingestellt werden kann, werden die Vertragspartner eine Lösung für die geänderten Leistungen, wie z.B. durch Beauftragung Dritter, vereinbaren. Finden die Vertragsparteien keine Einigung über die Umsetzung, steht der Betreiberin / dem Betreiber in dem Fall einer wesentlichen, einseitigen Änderung ein Sonderkündigungsrecht zu.

(7c) Bei einer Änderung der Leistungen und / oder der Qualität werden sich die Vertragsparteien auf eine angemessene Minderung bzw. Erhöhung der Vergütung einigen. Ergibt sich aus der Änderung ein Mehraufwand, wird die Betreiberin / der Betreiber diesen belegen. Die neue Vergütung wird auf Basis der diesem Vertrag zugrunde liegenden Tagessatzkalkulation im Sinne einer Urkalkulation ermittelt, d. h. die Tagessatzkalkulation wird fortgeschrieben. Soweit die Tagessatzkalkulation keine vergleichbare Position enthält, erfolgt die Anpassung über eine Sondervereinbarung. Sofern keine Einigung über die Anpassung der Vergütung zustande kommt, steht Berlin ein Bestimmungsrecht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zu; die Bestimmung kann durch Urteil getroffen werden (§ 315 Abs. 3 Satz 2 BGB).

## **§ 2**

### **Allgemeine Rechte und Pflichten der Vertragspartner**

(1) Die Vertragsparteien werden im Rahmen dieses Vertrages partnerschaftlich und vertrauensvoll sowie in gegenseitiger Unterstützung und Rücksichtnahme zusammenarbeiten. Sie werden sich bemühen, auftretende Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten einer einvernehmlichen und gütlichen Lösung zuzuführen. Etwaige Konflikte sollen auf eine Weise gelöst werden, die die Interessen und Rechte der untergebrachten Personen nicht beeinträchtigt.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber ist sich der im Rahmen dieses Vertrages übertragenen besonderen Verantwortung sowohl den unterzubringenden Personen als auch Berlin gegenüber bewusst. Die Betreiberin / der Betreiber wird im Rahmen ihrer / sei-

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 6 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

ner übernommenen Aufgaben alles dafür Erforderliche tun, dass eine Gefährdung der untergebrachten Personen vermieden wird.

(3) Die Betreiberin / der Betreiber erbringt ihre / seine Leistungen nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages und seiner Anlagen. Diese sind insbesondere in der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1), der Leistungsmatrix Bewirtschaftung (Anlage 14) und in dem von der Betreiberin / dem Betreiber erstellten Betreiberkonzept (Anlage 15) beschrieben.

(4) Die Betreiberin / der Betreiber übt für Berlin und unter vorrangiger Beachtung der Interessen der untergebrachten Personen und Berlins die Sachherrschaft und das Hausrecht über das Vertragsobjekt aus. Im Rahmen der baulichen Gegebenheiten plant und entscheidet die Betreiberin / der Betreiber in Abstimmung mit Berlin über die Raumaufteilung, Verfügbarkeit und Raumnutzung. Das endgültige Bestimmungsrecht bezüglich der Raumaufteilung, Verfügbarkeit und Raumnutzung steht Berlin zu.

(5) weggefallen

(6) In der Unterkunft gilt die Heimordnung Berlins in der jeweils gültigen Fassung (Anlage 4). Es handelt sich bei der Heimordnung um Mindestanforderungen, die von der Betreiberin / dem Betreiber unter Abstimmung mit Berlin erweitert werden können. Die Heimordnung ist jeder untergebrachten Person am Tage der Aufnahme, möglichst in der jeweiligen Muttersprache gegen Unterschrift zur Kenntnis zu geben und in Kopie auszuhändigen. Die Betreiberin / der Betreiber kontrolliert die Einhaltung der Heimordnung und setzt diese durch.

(7) Die Betreiberin / der Betreiber kann aus gewichtigen Sachgründen Hausverbote erteilen. Ein Hausverbot soll grundsätzlich erst nach Abmahnung ausgesprochen werden. Steht der Verstoß in Zusammenhang mit Gewalt, insbesondere gegenüber besonders schutzbedürftigen Personen, kann im Einzelfall ein Hausverbot ohne Abmahnung ausgesprochen werden. Die Betreiberin / der Betreiber informiert Berlin unverzüglich über die Erteilung und den Grund eines ausgesprochenen Hausverbots. Berlin kann den Grund des Hausverbotes prüfen und eine abweichende Entscheidung durchsetzen.

(8) Die Betreiberin / der Betreiber informiert Berlin unaufgefordert und unverzüglich schriftlich über sämtliche besonderen Vorfälle wie z. B. Gefahrensituationen in der Unterkunft oder in deren Umfeld, über Infektionskrankheiten, polizeiliche Einsätze, Hausverbote, Straftaten, radikale oder extremistische Aktivitäten etc. Das gilt auch dann, wenn andere Behörden (z. B. Feuerwehr, Polizei, bezirkliche Ämter) bereits informiert sind und / oder aktiv wurden. Gleiches gilt, wenn zu erwarten ist, dass über Vorfälle ermittelt wird oder in den Medien berichtet werden kann.

(9) Berlin kann der Betreiberin / dem Betreiber Weisungen erteilen. An diese ist die Betreiberin / der Betreiber gebunden. Das Weisungsrecht unterliegt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dient insbesondere dazu, Gefahren für Leib und Leben der Personen, die sich in dem Vertragsobjekt aufhalten, erhebliche Gefahren für das Vertragsobjekt oder erhebliche Verstöße gegen wesentliche Ziele dieses Vertrages zu vermeiden und / oder zu beseitigen. Berlin wird von seinem Weisungsrecht maßvoll Gebrauch machen. Vor der Erteilung einer Weisung sucht Berlin eine einvernehmliche Lösung mit der Betreiberin / dem Betreiber; es sei denn, das ist aufgrund der Besonderheit des Sachverhaltes (z. B. Gefahr im Verzug) ausgeschlossen. Als ultima ratio kann Berlin die Sachherrschaft und das Hausrecht über das Vertragsobjekt beschränken und / oder an sich ziehen.

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 7 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

(10) Bei plötzlich auftretenden Unterbringungsbedarfen wird die Betreiberin / der Betreiber die zusätzliche Aufnahme von Personen im Rahmen der baulichen Möglichkeiten gewährleisten. Soweit und solange erforderlich, werden die Qualitätsbedingungen an die geänderte Situation angepasst.

(11) Berlin verpflichtet sich zur regelmäßigen Information und Kommunikation mit den Betreibern zu Themen, die die Durchführung dieses Vertrags betreffen, zum Beispiel in Form von Betreibertreffen, Newslettern, Benennung fester Ansprechpartner oder ähnliches.

### **§ 3**

#### **Vertragsdauer und Zahlungsverpflichtung**

(1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Die Laufzeit beträgt 6 Monate. Sie beginnt mit dem Belegungsbeginn.

(2) Die Laufzeit dieses Vertrages verlängert sich automatisch nach Ablauf der ursprünglichen sechsmonatigen Vertragslaufzeit (nach § 3 Abs. 1) einmal um drei Monate (Höchstlaufzeit inkl. möglicher Verlängerung sind neun Monate), es sei denn Berlin widerspricht der Verlängerung bis spätestens einen Monat vor Ende der sechsmonatigen Vertragslaufzeit schriftlich.

(3) Den Belegungsbeginn zeigt Berlin spätestens zwei Wochen zuvor an. Die Parteien werden Beginn und Ablauf der Laufzeit sowie das Datum des Ablaufes der Widerspruchsfrist nach § 3 Abs. 2 nachträglich schriftlich aufnehmen. Kommt es zu keiner Einigung bestimmt Berlin den Zeitpunkt.

(4) Setzt die Betreiberin / der Betreiber nach Ablauf der Höchstlaufzeit (gesamte Laufzeit gemäß Absätzen 1 und 2) den Betrieb fort, führt das nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung des Vertrages. Für den Zeitraum der durch Berlin veranlassten Fortsetzung des Betriebes gelten die dann aktuellen Regelungen dieses Vertrages entsprechend.

(5) Zahlungspflichten für Berlin für die vertraglichen Leistungen gemäß § 9 Abs. 1 (Tagessatz) entstehen für Sachverhalte ab Belegungsbeginn. Zusätzliche Leistungen werden unabhängig vom Tagessatz vergütet, wenn diese zuvor gesondert schriftlich vereinbart werden. Es gilt § 9 Abs. 6.

### **§ 4**

#### **Leistungsumfang und Ausführung**

(1a) Die Betreiberin / der Betreiber übernimmt die Erbringung der in diesem Vertrag und seinen Anlagen vereinbarten Leistungen.

(1b) Die Betreiberin / der Betreiber ist verpflichtet, ein schriftliches Betreiberkonzept für das Vertragsobjekt zu erstellen. Das Betreiberkonzept darf nichts beinhalten, was einen Verstoß gegen andere Pflichten aus diesem Vertrag darstellt / darstellen könnte oder Rechte des Betreibers / Berlins aus diesem Vertrag modifiziert / modifizieren könnte. Die Parteien stimmen am Tag nach Vertragsschluss einen Termin zur Begehung des Vertragsobjekts ab. Die Betreiberin / der Betreiber hat im Anschluss an die

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 8 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

Begehung innerhalb von zwei Wochen das Betreiberkonzept zu erstellen und Berlin zur Abstimmung vorzulegen. Die Abstimmung hat innerhalb von zwei Wochen zu erfolgen. Entsprechende Änderungswünsche Berlins bezüglich des Betreiberkonzeptes hat die Betreiberin / der Betreiber unverzüglich umzusetzen. Das abgestimmte Betreiberkonzept wird als Anlage 15 Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber führt die vertraglichen Leistungen so aus, dass im Rahmen der Möglichkeiten die Voraussetzungen eines gewaltfreien Zusammenlebens im Vertragsobjekt gegeben sind. Dabei nimmt er auf die nationalen, ethnischen, kulturellen und religiösen Besonderheiten der untergebrachten Personen Rücksicht.

(3) Die Betreiberin / der Betreiber schafft die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Leistungserbringung notwendigen organisatorischen Voraussetzungen.

(4) Zu der Betreiberleistung gehört auch die Unterstützung und Koordination von Leistungen Dritter, die dem Ziel dieses Vertrages und der Integration dienen.

(5) Die Betreiberin / der Betreiber beachtet die einschlägigen Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung sowie Verwaltungsakte, behördliche Auflagen und Regelungen, die in Bezug auf den Betrieb der Unterkunft und das Vertragsobjekt ergehen oder ergangen sind (zum Beispiel die Auflagen aus der Bau- und Betriebsgenehmigung). Hierdurch erforderliche Änderungen setzt die Betreiberin / der Betreiber von sich aus unverzüglich um. Soweit sich hieraus eine Änderung der Leistung und / oder Qualität ergibt, gilt § 1 Absatz 7c).

(6) Die Betreiberin / der Betreiber holt die für ihre / seine Tätigkeiten und die für das Vertragsobjekt notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen ein und ist für die Aufrechterhaltung des genehmigungsfähigen Zustandes verantwortlich. Ausgenommen sind solche öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, die Berlin als Eigentümer oder im Falle einer Überlassung durch einen Dritten als Mieter in Bezug auf das Vertragsobjekt einzuholen hat (z.B. Baugenehmigungen).

(7) Die Betreiberin / der Betreiber führt die übernommenen Aufgaben in eigener Verantwortung durch. Berlin steht ihr / ihm beratend zur Seite. Die Beratung ändert nichts an der Eigenverantwortung der Betreiberin / des Betreibers.

(8) Die Betreiberin / der Betreiber meldet Berlin die tägliche Bettenzuordnung in Echtzeit mittels der derzeitigen Software ImmoBeMa. Solange dieses System nicht vollständig eingerichtet ist, meldet die Betreiberin / der Betreiber frei werdende Plätze und nichtbelegte Plätze im Vertragsobjekt täglich bis spätestens 8:00 Uhr an Berlin.

(9) Die Betreiberin / der Betreiber wird die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen sorgfältig, gewissenhaft sowie termingerecht erbringen. Ihr / ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für alle im Zusammenhang mit der Leistungserbringung stehenden Tätigkeiten. Die Betreiberin / der Betreiber meldet Berlin Mängel unverzüglich schriftlich.

(10) weggefallen

(11) Die vertraglichen Leistungen sind während der Vertragslaufzeit ständig und laufend zu erbringen. Ist, insbesondere im Fall zusätzlicher, gesondert vereinbarter Leistungen, der Zeitpunkt für deren Erbringung nicht bestimmt und auch nichts anderes vereinbart, erbringt die Betreiberin / der Betreiber diese unverzüglich.



<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 9 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

## § 5

### Daten, Verschwiegenheit, Meldebehörde

(1) Die Betreiberin / der Betreiber ist verpflichtet, den Schutz personenbezogener Daten der Bewohnerinnen und Bewohner im Einklang mit den datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten und sämtliche Daten nur für die in diesem Vertrag benannten Zwecke zu erheben, zu nutzen und zu verarbeiten.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber hat sicherzustellen, dass nur fest angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Datenerhebung und -verarbeitung eingesetzt werden, die sich schriftlich auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verpflichtet haben.

(3) Die Betreiberin / der Betreiber ist verpflichtet, Daten der in der Unterkunft untergebrachten Personen zum Zweck der Abrechnung zu erfassen und diese Berlin mitzuteilen. Genaueres regeln die Abrechnungsmodalitäten (Anlage 8).

(4) Die Betreiberin / der Betreiber erfasst in Abstimmung mit Berlin nicht-personenbezogene Daten zur statistischen Auswertung und teilt diese Berlin mit. Ebenso stellt die Betreiberin / der Betreiber nicht-personenbezogene Daten für schriftliche Anfragen und Presseanfragen zur Verfügung. Kann Berlin schriftliche Anfragen wegen fehlender Zuarbeit der Betreiberin / des Betreibers nicht oder nicht umfassend beantworten, hat die Betreiberin / der Betreiber die der betroffenen Behörde hierdurch entstehenden Kosten zu erstatten.

(5) Die Betreiberin / der Betreiber übermittelt der zuständigen Meldebehörde die Daten der ihr / ihm zugewiesenen Personen, die nach dem Gesetz über das Meldewesen in Berlin (Meldegesetz) zur An- und Abmeldung erforderlich sind. Die Anzahl der an- und abgemeldeten Personen ist Berlin wöchentlich mitzuteilen. Sofern eine Person mit der Übermittlung ihrer Daten nicht einverstanden ist, hat die Betreiberin / der Betreiber diese über die Meldepflicht zu belehren.

(6) Vorbehaltlich der gesetzlichen Regelungen (z.B. Informationsfreiheitsgesetz, Einsichtsrechte von Abgeordneten) werden die Vertragsparteien über die im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages erlangten, dieses Vertragsverhältnis betreffenden Informationen Stillschweigen bewahren. Diese Verpflichtung gilt auch über das Ende des Vertragsverhältnisses hinaus. Die Betreiberin / der Betreiber stellt sicher, dass sämtliche Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen entsprechend des Satzes 1 verpflichtet werden, überprüft die Umsetzung und informiert Berlin über etwaige Verstöße unverzüglich schriftlich. Auf Verlangen Berlins hat die Betreiberin / der Betreiber die zur Wahrung der Verschwiegenheit getroffenen Maßnahmen nachzuweisen.

(7) Dem Umgang mit Presse und Rundfunk kommt im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages besondere Bedeutung zu. Konflikte klären die Vertragspartner miteinander. Bis zu deren Klärung hat die Betreiberin / der Betreiber dafür Sorge zu tragen, dass keine diesbezüglichen Informationen, die mit der Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehen, durch sie / ihn, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen an die Öffentlichkeit gelangen; bis zu deren Klärung wird Berlin keine Informationen, wie z. B. über etwaige Qualitätsmängel, an die Presse geben. Die Betreiberin / der Betreiber ist verpflichtet, Stellungnahmen in diesem Zusammenhang gegenüber Presse und Rundfunk mit Berlin abzustimmen. Die Betreiberin / der Betreiber wird seine Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen anweisen, keine Stellungnahmen gegenüber Presse und Rundfunk abzugeben. Diese Vereinbarungen stehen unter dem Vorbehalt der allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit ist hiervon nicht betroffen.

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 10 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

(8) Die Installation einer Videoüberwachungsanlage bedarf der Zustimmung Berlins. Dabei sind sowohl die konkreten Gründe für die Überwachungsmaßnahme als auch die überwachten Bereiche zu benennen.

## **§ 6**

### **Kooperation mit Ehrenamtlichen, Spenden**

(1) Zu den Aufgaben der Betreiberin / des Betreibers zählt die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen und freiwilligen Initiativen und den örtlichen Stadtteilzentren sowie deren Koordination und Unterstützung. Hierzu stellt die Betreiberin / der Betreiber den Ehrenamtlichen und Initiativen verfügbare Gemeinschaftsräume für die Durchführung integrativer Maßnahmen unentgeltlich zur Verfügung. Berlin hat das Bestimmungsrecht bezüglich der Raumaufteilung, Verfügbarkeit und Raumnutzung.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber stellt zur Koordination und Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements eine Koordinatorin / einen Koordinator für ehrenamtliches Engagement ein, siehe Anlage 1.

(3) Die Betreiberin / der Betreiber pflegt mit den ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern einen rücksichtsvollen, partnerschaftlichen Umgang und strebt eine konstruktive Konfliktlösung an, gegebenenfalls nach einem von Berlin festgelegten Verfahren (Schlichtungsverfahren). Hausverbote kommen nur gegenüber Einzelpersonen, nicht Institutionen in Betracht. Die Betreiberin / der Betreiber wird Hausverbote gegenüber ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern nur aus wichtigem Grund aussprechen. Diese werden durch die Betreiberin / den Betreiber Berlin schnellstmöglich angezeigt und begründet. Berlin kann die betroffenen Personen und die Betreiberin / den Betreiber anhören und das Hausverbot aufheben. Berlin kann bestimmen, dass in geeigneten Fällen eine Schlichtung nach einem von Berlin festgelegten Verfahren durchgeführt wird.

(4) Spenden dürfen nur zusätzlich zu den vertraglichen Leistungen entgegen genommen und nur zusätzlich zu diesen eingesetzt werden. Setzt die Betreiberin / der Betreiber Spenden (Sach- und Dienstleistungen) bei der Erbringung ihrer / seiner vertraglichen Leistungen ein, so hat sie / er dies Berlin im Zuge der Rechnungslegung anzuzeigen und in Ansatz zu bringen.

## **§ 7**

### **Personal**

(1) Die Betreiberin / der Betreiber setzt Personal gemäß der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) und der Tagessatzkalkulation (Anlage 7) ein. Die Betreiberin / der Betreiber stellt sicher, dass das eingesetzte Personal, soweit erforderlich, über die notwendigen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse bzw. über sonstige zur Durchführung der jeweiligen Tätigkeiten erforderlichen Voraussetzungen verfügt. Eine Änderung des Personalschlüssels (zeitlicher Einsatz) und / oder der Qualifikation des Personals, sowohl im Hinblick auf Aus- und Fortbildung als auch auf praktische Erfahrung, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung Berlins. Ein Wechsel von Personen ist Berlin zuvor und unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Der Personalbestand

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 11 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

ist in Vollzeitstellen dargestellt. Er kann ebenso durch eine entsprechende Anzahl teilzeitbeschäftigter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfüllt werden.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber erbringt ihre / seine Leistungen grundsätzlich mit dem Personal, das im Betreiberkonzept benannt wird. Die sonstigen Leistungen (Hausmeister-, Reinigungsdienst, Pförtnerdienst) kann die Betreiberin / der Betreiber an fachkundige, leistungsfähige, zuverlässige und erfahrene Dritte übertragen; § 8 ist zu beachten.

(3) weggefallen

(4) Die Betreiberin / der Betreiber hat den Einsatz (qualitativ und quantitativ) des fest angestellten und des sonstigen Personals, einschließlich des externen Personals, gegenüber Berlin auf Abforderung jederzeit nachzuweisen. Berlin hat das Recht, den Einsatz und die Qualifikation des Personals, einschließlich des externen Personals, unangekündigt im Rahmen der Qualitätssicherung zu kontrollieren. Die Betreiberin / der Betreiber hat dann auf Verlangen Berlins sämtliche zur Personalprüfung erforderlichen Unterlagen (insbesondere Arbeitsverträge, Lohnabrechnungen, Lohnjournale, Belege über Eingruppierung und Einstufung, Belege über Auszahlungen, Kontoauszüge, Zeugnisse, Qualifizierungsnachweise) innerhalb von zwei Wochen zur Einsicht im Original vorzulegen und Kopien zu überreichen. Die Einsicht erfolgt in der Personalstelle der Betreiberin / des Betreibers in Berlin. Soweit aus datenschutzrechtlichen Gründen erforderlich, werden einzelne personenbezogene Daten unkenntlich gemacht.

(5) Die Betreiberin / der Betreiber hat über den Einsatz des Personals Dienstpläne zu führen. Diese sind durch das diensthabende Personal täglich bei Dienstbeginn und bei Dienstende sowie zudem durch die Geschäftsführung bzw. den Vorstand der Betreiberin / des Betreibers am Ende jeden Monats abzuzeichnen. Die Dienstpläne sind im Dienstzimmer des Vertragsobjekts aufzubewahren und Berlin auf Abforderung jederzeit und unverzüglich, zusammen mit den monatlichen Zeitznachweisen der Mitarbeiter (mit täglicher Erfassung), vorzulegen. Die Dienstpläne sind ferner mit jeder monatlichen Gesamtabrechnung in Kopie, doch mit Originalunterschrift der Geschäftsführung bzw. des Vorstandes der Betreiberin / des Betreibers an Berlin zu überreichen. Nach Ablauf des Gültigkeitszeitraums sind die Dienstpläne im Original mindestens drei Jahre aufzubewahren. Die Dienstpläne sind mindestens gemäß den Anforderungen des Muster-Dienstplans (Anlage 5) aufzustellen. Die Betreiberin / der Betreiber übergibt Berlin vor Beginn der Vertragsdurchführung eine Namensliste des eingesetzten Personals mit einer Zuordnung der Unterschriften und deren Kürzel, aus der die Abzeichnung auf den Dienstplänen nachvollziehbar ist. Bei jedem Personalwechsel passt die Betreiberin / der Betreiber die Liste vor dem ersten Einsatz des neuen Personals an und übergibt sie Berlin quartalsweise.

(6) Die Betreiberin / der Betreiber trägt dafür Sorge, dass ihr / sein Personal eine angemessene administrative Betreuung, sachgerechte Aus- und Fortbildung sowie mitarbeiterspezifische Personalentwicklungsmaßnahmen inklusive Supervisionen während der Arbeitszeit erhält. Die Betreiberin / der Betreiber stellt sicher, dass das Personal mindestens einmal im Jahr an einer tätigkeitsbezogenen Qualifizierungsmaßnahme teilnimmt. Die Fortbildung muss dem sich aus diesem Vertrag ergebenden Aufgabengebiet entsprechen. Ein Fortbildungsplan für das gesamte Kalenderjahr hält die Betreiberin / der Betreiber vor und bildet sein Personal dementsprechend aus. Auf Anforderung Berlins stellt die Betreiberin / der Betreiber den Fortbildungsplan Berlin zur Verfügung. An Berlin ist über besuchte Fortbildungen mit Angabe von Stunden und Personal im vorausgegangenen Jahr schriftlich zu berichten. Die Fortbildungen

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 12 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

sollen sich schwerpunktmäßig auf die Grundsätze der interkulturellen Kommunikation und Kompetenz, der Konfliktvermeidung und -bewältigung, der Deeskalation, der Stressbewältigung, des Kinderschutzes, der Prävention von rassistischen oder flüchtlingsfeindlichen Anfeindungen, der Bedarfe und Situation von besonders schutzwürdigen Personengruppen, des Umgangs mit Traumata und Diversity-Kompetenz beziehen. Auf Anfrage Berlins sind von der Betreiberin / dem Betreiber entsprechende Fortbildungsnachweise zu überreichen.

(7) Berlin ist berechtigt, Personal aus von ihm schriftlich zu erläuternden Gründen abzulehnen. Eine Ablehnung kann insbesondere dann erfolgen, wenn die Beschäftigten eine Gefährdung der untergebrachten Personen oder des Vertragsobjekts verursachen oder ignorieren, Straftaten begehen, unterstützen oder ignorieren oder sich menschenverachtend oder rassistisch äußern. Die Betreiberin / der Betreiber darf das abgelehnte Personal nicht mehr zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistung einsetzen.

(8) Die Betreiberin / der Betreiber stellt für sein Personal, soweit üblich, erforderliche Berufskleidung und persönliche Schutzausrüstung zur Verfügung. Die Betreiberin / der Betreiber weist ihr / sein Personal zu Beginn der Tätigkeit fachgerecht ein.

## **§ 8**

### **Beauftragung von Dritten, Überwachung von Sicherheitsdienstleistungen**

(1) Die Betreiberin / der Betreiber darf die Ausführung der Leistung oder wesentlicher Teile davon nur mit vorheriger Zustimmung Berlins an andere übertragen; die Zustimmung ist nicht erforderlich bei unwesentlichen Teilleistungen oder solchen Teilleistungen, auf die der Betrieb der Betreiberin / des Betreibers nicht eingerichtet ist. Bei einem Einsatz von Nachunternehmern durch die Betreiberin/ den Betreiber sind Berlin von dieser / diesem in jedem Fall - spätestens bei Beginn der Auftragsausführung - die Namen, die Kontaktdaten und die gesetzlichen Vertreter ihrer / seiner Nachunternehmer mitzuteilen. Eintretende Änderungen auf der Ebene der Nachunternehmer sind während der Vertragslaufzeit unverzüglich in Textform mitzuteilen.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber hat die Beauftragung jedes Dritten, das betrifft auch vorübergehend im Wege der Personalüberlassung eingesetztes Personal, vertraglich so zu gestalten, dass dieser die übertragenen Aufgaben gemäß den Vorgaben dieses Vertrages und seiner Anlagen zu erfüllen und die in diesem Vertrag und seinen Anlagen festgelegten Rechte und Pflichten einzuhalten hat. Die Betreiberin / der Betreiber hat die Erfüllung der übertragenen Aufgaben und Pflichten zu überprüfen und Berlin über etwaige Verstöße unverzüglich schriftlich zu informieren. Die Betreiberin / der Betreiber gewährt Berlin auf Anforderung Einsicht in ihre / seine Vertragsunterlagen und Vorgänge (z.B. Genehmigungsverfahren und Bescheide) und übergibt Berlin Kopien. Die Betreiberin / der Betreiber hat die Rechnungen von beauftragten Dritten im Original mindestens drei Jahre aufzubewahren.

(3) Die Betreiberin / der Betreiber hat die Beauftragung von Dritten, das betrifft auch vorübergehend im Wege der Personalüberlassung eingesetztes Personal, unter Beachtung der Grundsätze der Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit durchzuführen. Vergibt die Betreiberin / der Betreiber sonstige Leistungsaufgaben aus diesem Vertrag an Nachunternehmen, so hat sie / er bei einem Auftragswert ab 10.000 € netto vor der Vertragsvergabe in jedem Fall mindestens drei Kostenangebote einzuholen. Verpflichtungen aufgrund von § 98 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB)

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 13 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

und der Vergabeverordnung (VgV) oder anderer Vergabebestimmungen, bleiben unberührt.

(4) Die Betreiberin / der Betreiber ist für von dieser / diesem eingesetzten Dritten und das eingesetzte Personal, sei es eigenes, sei es Personal Dritter, Berlin gegenüber allein verantwortlich. Es gilt § 278 BGB. Bei der Übertragung von Leistungen aus diesem Vertrag an Nachunternehmen kann sich die Betreiberin / der Betreiber ferner nicht nach § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB exkulpieren. Eine Kenntnisnahme von Informationen und / oder Unterlagen durch Berlin entbindet oder beschränkt die Betreiberin / den Betreiber nicht von der eigenständigen Verantwortung und einer etwaigen Haftung.

(5a) Sicherheitsdienstleistungen bzw. Wachschutzdienstleistungen werden durch Berlin beauftragt. Die Ausgestaltung der Rechte und Pflichten der Betreiberin / des Betreibers in Bezug auf die Sicherheitsdienstleistungen ist in der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) und der Anlage Sicherheitsdienstleistungen (Anlage 6) geregelt. Die Betreiberin / der Betreiber überwacht die ordnungsgemäße Leistungserbringung der Sicherheitsdienstleistungen nach Maßgabe der Anlagen 1 und 6 und berichtet Berlin über Abweichungen.

(5b) weggefallen

(5c) Die vorstehenden Regelungen gelten gleichermaßen für Brandwachen.

(5d) Brandschutzbeauftragte werden immer durch die Betreiberin / den Betreiber gestellt.

(6) Gesellschaftsrechtliche, wirtschaftliche und / oder personelle Verflechtungen der Betreiberin / des Betreibers mit einem Nachunternehmen sind zusätzlich anzuzeigen, sofern diese über die vertraglichen Beziehungen aus § 8 Absatz 1 hinausgehen.

## § 9

### Tagessatz und zusätzliche Leistungen

(1) Zur Abgeltung sämtlicher vertraglicher Leistungen der Betreiberin / des Betreibers für den Zeitraum der Belegung entrichtet Berlin während der Gültigkeit der Kostenübernahmeerklärung für jede zugewiesene und anwesende Person einen Tagessatz in Höhe von \_\_\_\_\_ **Euro brutto**. Hierbei wird eine angemessene Auslastungsquote berücksichtigt. Einzelheiten sind der Tagessatzkalkulation (Anlage 7) zu entnehmen. Die Regelungen in § 9 Absatz 6 und § 3 Absatz 5 bleiben unberührt.

(2) weggefallen

(3) weggefallen

(4) Bei einer Änderung der Umsatzsteuer wird der Tagessatz entsprechend angepasst.

(5a) Der Tagessatz und dessen einzelne Positionen (siehe Anlage 7) werden für die gesamte Laufzeit dieses Vertrages dem Grunde und der Höhe nach fest vereinbart und enthalten sämtliche Kosten der Betreiberin / des Betreibers für die Erbringung ihrer / seiner vertraglichen Leistungen, d.h. auch die Kosten ihrer / seiner Leistungen, die die Betreiberin / der Betreiber durch Dritte erbringt.

(5b) weggefallen

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 14 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

(6) Sofern die Betreiberin / der Betreiber im Ausnahmefall Leistungen erbringt, die nicht über den Tagessatz abgegolten werden (siehe § 3 Abs. 5), erfolgt die Abrechnung und Zahlung einzelfallbezogen, gesondert, neben dem Tagessatz. Voraussetzung der Vergütung ist eine gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien. Diese hat vor der Durchführung der Leistung und / oder deren Beauftragung an Dritte zu erfolgen. Bei Gefahr im Verzug kann diese nachträglich erfolgen, wenn die Betreiberin / der Betreiber belegt, dass ein Fall der Gefahr im Verzug vorlag und vor Beauftragung und Beseitigung keine Beauftragung Berlins eingeholt werden konnte. Leistung und Vergütung werden im Einvernehmen bestimmt. Die Vergütung der zusätzlichen Leistungen wird bei Vergleichbarkeit aus der Tagessatzkalkulation im Sinne einer Urkalkulation hergeleitet. In allen anderen Fällen kann Berlin diese, wenn keine einvernehmliche Lösung gefunden wird, nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB bestimmen; die Bestimmung kann durch Urteil getroffen werden (§ 315 Abs. 3 Satz 2 BGB). Als zusätzliche Leistungen kommen insbesondere zusätzliche Erstaussstattung und Notreparaturen am Vertragsobjekt in Betracht.

(7) Die Betreiberin / der Betreiber hat keinen Anspruch auf Vollbelegung.

(8) Forderungen der Betreiberin / des Betreibers aus diesem Vertrag gegen Berlin dürfen nicht an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

(9) Leistungen, die über die in diesem Vertrag und seinen Anlagen oder in Sondervereinbarungen gemäß § 9 Abs. 6, § 3 Abs. 5 übertragenen hinausgehen, werden von Berlin nicht vergütet.

## **§ 10 Abrechnung**

(1) Die Zahlung des Tagessatzes erfolgt auf Grundlage einer von der Betreiberin / dem Betreiber nach Ablauf eines jeden Kalendermonats vorzulegenden nachprüfbareren Monatsabrechnung (Sammelabrechnung). Die Rechnung muss mindestens die in § 14 Abs. 4 Umsatzsteuergesetz (UStG) aufgezählten Angaben enthalten und bis zum 6. Werktag des Folgemonats eingereicht werden. Es gelten die Abrechnungsmodalitäten Berlins in der jeweils gültigen Fassung (Anlage 8).

(2) Die Rechnungen sind von der Geschäftsführung bzw. dem Vorstand oder einem Berechtigten zu unterzeichnen. Die Rechnungsunterlagen inklusive der Rechnungen von Nachunternehmern oder Dritten sind im Original mindestens drei Jahre aufzubewahren und Berlin jederzeit auf Abforderung zur Einsicht vorzulegen.

(3) Der erste und der letzte Aufenthaltstag zusammen gelten als ein Tag.

(4) Bei vorübergehenden Abwesenheiten (z. B. Krankenhausaufenthalt oder durch die zuständige Behörde genehmigter Urlaub) von bis zu drei Tagen wird für den Unterkunftplatz der vereinbarte Tagessatz gezahlt. Bei vorübergehender Abwesenheit von Mitgliedern einer weiterhin untergebrachten Familie über diesen Zeitraum hinaus erfolgt eine Abstimmung der Vertragsparteien über den Einzelfall. Über diese vorübergehenden Abwesenheiten ist zu Abrechnungszwecken eine gesonderte Liste (ohne Personenbezug) zu führen. Diese ist Berlin zusammen mit der monatlichen Sammelabrechnung vorzulegen.

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 15 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

(5) Die Abrechnung der obdachlosen Personen, für die die Bezirke leistungsrechtlich zuständig sind, richtet sich nach den jeweiligen bezirklichen Regelungen, erfolgt jedoch auf Grundlage des in § 9 Abs. 1 vereinbarten Preises.

(6) Berlin ist jederzeit berechtigt, Änderungen des technischen Abrechnungsverfahrens mit Wirkung für die Zukunft vorzunehmen. Das Zahlungsziel kann hierdurch nicht verändert werden.

## **§ 11 Zahlungen**

(1) Die Zahlungen erfolgen kalendermonatlich im Nachhinein. Berlin zahlt innerhalb von 30 Kalendertagen nach Rechnungseingang. Die Zahlungsfrist für die erste Monatsrechnung beträgt 10 Kalendertage. Kommt Berlin seiner Zahlungspflicht nicht innerhalb der Zahlungsfrist nach, gelten die gesetzlichen Regelungen zum Verzug (Verzugszinsen, Ausgleich für Verzugsschäden).

(2) Die Betreiberin / der Betreiber kann ab dem zweiten Monat der Leistungserbringung eine Abschlagszahlung auf den Tagessatz zum 15. des jeweiligen Monats für die Vertragslaufzeit beantragen. Diese beträgt jeweils 50% der zuletzt auf die Sammelabrechnung zum Tagessatz bezahlten Summe. Die Abschlagszahlungen werden auf den durch Berlin auszahlenden Rechnungsbetrag angerechnet, für den die Abschlagszahlungen geleistet wurden. Überzahlungen hat die Betreiberin / der Betreiber ohne weiteres zurück zu erstatten; Berlin kann ohne weitere Voraussetzungen verrechnen. Abschlagszahlungen gelten nicht als Abnahme von Teilen der Leistung.

(3) Bleiben bei der Monats-Schlussrechnung Meinungsverschiedenheiten, so zahlt Berlin der Betreiberin / dem Betreiber gleichwohl den der Betreiberin / dem Betreiber unstreitig zustehenden Betrag aus.

(4) Werden nach Annahme der monatlichen Schlusszahlung Fehler in den Unterlagen der Abrechnung festgestellt, so ist die Monats-Schlussrechnung zu berichtigen. Solche Fehler sind Fehler in der Leistungsermittlung und in der Anwendung der allgemeinen Rechenregeln, Komma- und Übertragungs-, einschließlich Seitenübertragungsfehler. Die Vertragspartner sind verpflichtet, die sich daraus ergebenden Beträge zu erstatten.

## **§ 12 Nutzungsüberlassung**

(1) Berlin übergibt der Betreiberin / dem Betreiber das in § 1 Abs. 1 bezeichnete Vertragsobjekt unentgeltlich und zu treuen Händen zum Zweck der Durchführung dieses Vertrages.

(2) Die Lage des Vertragsobjekts ergibt sich aus der Kennzeichnung in dem Lageplan (Anlage 9). Die Beschreibung des Vertragsobjekts und seines Zustandes sind in der Anlage Objektbeschreibung (Anlage 10) sowie im Übergabeprotokoll (Anlage 13) enthalten.

(3) Die Betreiberin / der Betreiber nimmt auf die Interessen Berlins in Bezug auf das Vertragsobjekt und dessen Ausstattung, die sich aus dessen Eigentum oder einem

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 16 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

Mietvertrag oder Nutzungsübertragungsvertrag mit einem Dritten ergeben, Rücksicht. Die Betreiberin / der Betreiber steht Berlin gegenüber wie ein Mieter für den Erhalt des Vertragsobjekts ein.

(4) Die Betreiberin / der Betreiber hat eine eigene Prüf- und Anzeigepflicht in Bezug auf etwaige Gefahrenquellen. Etwaige Mängel des Vertragsobjekts, drohende Gefahren für das Vertragsobjekt und die Anmaßung von Rechten Dritter am Vertragsobjekt hat die Betreiberin / der Betreiber Berlin und zugleich der von Berlin benannten Objektverwaltung unverzüglich anzuzeigen. § 536c BGB gilt entsprechend. Die Pflicht der Betreiberin / des Betreibers zur unverzüglichen Anzeige erstreckt sich auch auf Gefahren für Rechte Dritter wie zum Beispiel das Leben, den Körper, die Gesundheit, das Eigentum und sonstige Rechte.

(5) Etwaige Pflichten Berlins, welche einen direkten Zugriff auf das Gebäude erfordern, erfüllt die Betreiberin / der Betreiber im Rahmen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Vertragsobjekts. Die Betreiberin / der Betreiber hat das Vertragsobjekt insbesondere pfleglich zu behandeln, für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen von Ungeziefer freizuhalten. Die Betreiberin / der Betreiber hat dafür Sorge zu tragen, dass in den Sanitär- und Küchenräumen eine regelmäßige Reinigung und tägliche Kontrolle der Abflüsse und Fußbodeneinläufe stattfindet, um Beschädigungen und Kosten für Wartung, Instandhaltung etc. zu vermeiden bzw. zu verringern. Die Betreiberin / der Betreiber hat die untergebrachten Personen durch geeignete Maßnahmen zu einem pfleglichen Umgang mit dem Vertragsobjekt anzuhalten und deren Umsetzung zu kontrollieren (z.B. Hinweise auf Lüften). Die Abnutzung der Räume des Vertragsobjekts ist auf das bei vertragsgemäßem Gebrauch erforderliche Maß zu beschränken.

(6) Die Betreiberin / der Betreiber achtet auf einen sparsamen Energieverbrauch, auch durch die untergebrachten Personen.

(7) Die Betreiberin / der Betreiber hat keinen Anspruch gegen Berlin in Bezug auf Nutzung, Lage oder Aufteilung des Vertragsobjekts. Berlin kann das Vertragsobjekt oder dessen Größe oder Aufteilung während der Laufzeit dieses Vertrages verändern oder austauschen (siehe § 1 Absatz 7a), b) und c)).

(8) Zu Dokumentationszwecken wird bei der Übergabe ein Übergabeprotokoll gefertigt, das von beiden Seiten zu unterschreiben ist und als Anlage 13 nachträglich Bestandteil dieses Vertrages wird.

(9) Berlin haftet nicht für durch den Zustand des Vertragsobjekts verursachte Schäden an dem Vermögen oder dem Eigentum der Betreiberin / des Betreibers, des Personals der Betreiberin / des Betreibers oder Dritter, das sich im Vertragsobjekt befindet.

### § 13

#### **Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen**

(1) Die Betreiberin / der Betreiber ist verpflichtet, das Vertragsobjekt zu erhalten. Hierzu übernimmt diese / dieser sämtliche objektbezogenen Leistungen, die nicht gemäß der Bestimmungen dieses Vertrages und seiner Anlagen, insbesondere der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) und der Leistungsmatrix Bewirtschaftung (Anlage 14) dem Vermieter, dem Eigentümer, einem Dritten oder einer von Berlin beauftragten Objektverwaltung zugewiesen sind.



<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 17 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

(2) Die Betreiberin / der Betreiber wertet die vorgenannten Unterlagen aus und informiert Berlin, welche Leistungen hiernach durch sie / ihn oder durch einen anderen zu erbringen sind. Ergeben sich Unklarheiten, versucht Berlin diese schnellst möglich mit der von Berlin beauftragten Objektverwaltung und / oder dem Eigentümer/in bzw. Vermieter/in zu klären.

(3) Grundsätzlich sollen Herrichtung und Reparaturen durch eine von Berlin beauftragte Objektverwaltung durchgeführt werden. Bei Gefahr im Verzug führt die Betreiberin / der Betreiber die Reparaturen selbst oder durch einen Dritten durch, wenn die Objektverwaltung bzw. deren Erfüllungsgehilfe nicht rechtzeitig reagiert. Die Betreiberin / der Betreiber informiert Berlin schnellstmöglich. Die Korrespondenz ist parallel mit der Objektverwaltung und Berlin zu führen. Berlin erstattet die hieraus folgenden Kosten, wenn die Betreiberin / der Betreiber darlegt und belegt, dass eine Gefahr in Verzug vorlag, die Objektverwaltung und deren Erfüllungsgehilfe nicht oder nicht rechtzeitig reagiert hat, die Beauftragung eines Dritten notwendig sowie die hieraus entstandenen Kosten notwendig und wirtschaftlich sind, ferner, dass die Leistungen nicht durch den Hausmeisterdienst erledigt werden konnten.

(4) Die Betreiberin / der Betreiber übernimmt die Hausmeisteraufgaben. Die Hausmeisterin / der Hausmeister ist zentrale(r) Ansprechpartnerin / Ansprechpartner der Unterkunftsleitung in allen organisatorischen, technischen und infrastrukturellen Angelegenheiten. Die einzelnen Aufgaben ergeben sich aus der Anlage 1.

(5) Die Betreiberin / der Betreiber hat während der Vertragsdauer regelmäßig alle erforderlichen Schönheitsreparaturen einschließlich des Außen- und Innenanstrichs von Türen und Fenstern und des Heizkörperanstrichs durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wird fällig, sobald und soweit diese aufgrund des Abnutzungsgrades des Vertragsobjekts erforderlich werden. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht durchgeführt werden.

(6) weggefallen

(7) Die Kosten von Bagatellschäden jeweils bis zu 1.000 € netto, bis zu einer Gesamtsumme sämtlicher Schäden von 7.500 € netto (bei einer Vertragslaufzeit von sechs Monaten) beziehungsweise 11.250 € (bei einer Vertragslaufzeit von neun Monaten), trägt die Betreiberin / der Betreiber.

## **§ 14**

### **Erstausrüstung, Ersatzbeschaffung**

(1) Berlin stellt die Erstausrüstung des Vertragsobjekts. Im Rahmen der Erstellung des Betreiberkonzeptes wird die Betreiberin / der Betreiber prüfen, ob die Erstausrüstung des Vertragsobjektes für einen vertragsgemäßen Betrieb des Vertragsobjektes ausreicht. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Betreiberin / der Betreiber Berlin unverzüglich schriftlich die fehlenden Elemente der Erstausrüstung mitteilen, wobei sie / er die fehlenden Elemente genau beschreiben und deren benötigte Anzahl benennen wird. Nach Eingang dieser schriftlichen Mitteilung wird Berlin schnellstmöglich eine Prüfung der Mitteilung / des Bedarfes vornehmen und die fehlenden Elemente im Falle eines vorliegenden Bedarfes beschaffen.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber behandelt die Sachen Berlins pfleglich und schonend. Sie / er haftet für Beschädigungen der Ausstattung, wenn sie / er diese zu ver-

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 18 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

treten hat. Das ist u. a. der Fall, wenn die Schäden durch die Verletzung der ihr / ihm obliegenden Sorgfalts- oder Anzeigepflicht entstehen und insbesondere wenn er / sie die Ausstattung unsachgemäß behandelt. Das gilt auch für Schäden, die durch ihre / seine Erfüllungsgehilfen verursacht sind. Die Betreiberin / der Betreiber haftet, wenn sie / ihn hieran ein Verschulden trifft, auch für Schäden, die durch untergebrachte Personen verursacht wurden.

(3) Die Regelungen des § 12 zur Übergabe, Dokumentation, zu Sorgfaltspflichten, Mängel, Mängelanzeigen und zur Haftung gelten entsprechend.

(4) Die Ersatzbeschaffung der Erstausrüstung übernimmt die Betreiberin / der Betreiber. Die Qualität der Ersatzbeschaffung entspricht der im Vertragsobjekt gestellten Erstausrüstung. Die Vergütung der Ersatzbeschaffung erfolgt über Sondervereinbarungen gemäß § 9 Abs. 6. Vor einer Ersatzbeschaffung stimmt sich die Betreiberin / der Betreiber mit Berlin ab; Berlin kann bestimmen, dass Ersatzteile aus Beständen Berlins zu verwenden sind.

## **§ 15 Verkehrssicherungspflicht**

(1) Die Betreiberin / der Betreiber übernimmt in vollem Umfang und auf eigene Kosten die der Eigentümerin / dem Eigentümer bzw. Berlin obliegende Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das gesamte Vertragsobjekt, insbesondere auch soweit sie sich aus § 836 BGB ergibt. Zu diesen Pflichten gehören insbesondere auch die Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte auf dem Grundstück (Winterdienst) entsprechend der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber stellt die Verkehrssicherheit der Unterkunft u. a. durch regelmäßige Begehungen und Kontrollen des Vertragsobjektes sicher. Die Betreiberin / der Betreiber informiert Berlin vollständig und rechtzeitig, schriftlich über etwaige Gefahren und gefahrenerhöhende Umstände. Sie / er beseitigt etwaige Gefahrenquellen unverzüglich, soweit diese ihr / ihm nach der vorstehenden Verteilung gemäß § 13 zugewiesen sind. Andernfalls zeigt sie / er die Gefahrenquellen unverzüglich an und kontrolliert die Beseitigung durch den zuständigen Dritten.

(3) Die Betreiberin / der Betreiber trägt ständig Sorge für einen sicheren und gefahrungsfreien Zustand des Vertragsobjektes und gewährleistet den Schutz des Gebäudes, seiner Einrichtungen und des Grundstücks sowie seiner Anlagen. Hierzu gehören auch der Schutz der untergebrachten Personen und der Schutz des Vertragsobjektes vor dem Betreten durch Unbefugte durch Einsteigen, Einbrechen, Eindringen oder Verborgenhalten, die erforderlichen Sicherheits- und Brandschutzleistungen während des Betriebs, die Verfügbarkeit Erster-Hilfe-Leistungen sowie der Gesundheitsschutz.

## **§ 16 Betreten des Vertragsobjekts**

(1) Die Eigentümerin / der Eigentümer, die Vermieterin / der Vermieter oder ihre / seine Beauftragten können bei berechtigtem Interesse das Vertragsobjekt zu den übli-

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 19 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

chen Geschäftszeiten und nach vorheriger Ankündigung und vorheriger Abstimmung mit Berlin betreten und besichtigen.

(2) Die Betreiberin / der Betreiber hat Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Berliner Verwaltung (insbesondere des LAF, der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung, dem Bürger und Ordnungsangelegenheiten, sowie der bezirklichen Behörden, etwa dem Jugendamt, Gesundheitsamt) oder von Berlin beauftragten Dritten jederzeit auch unangemeldete Besichtigungen und Prüfungen vor Ort zu gestatten. Insofern ist das von der Betreiberin / dem Betreiber ausgeübte Hausrecht eingeschränkt.

(3) Die Mitglieder des Abgeordnetenhauses sind berechtigt das Vertragsobjekt nach vorheriger Anmeldung gegenüber Berlin zu betreten.

## **§ 17**

### **Bauliche Veränderungen**

(1) Bauliche Veränderungen des Vertragsobjekts, gleich welcher Art, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin / des Eigentümers und Berlins vorgenommen werden. Die Zustimmung hat die Betreiberin / der Betreiber vor Beauftragung der Bauarbeiten schriftlich, ggf. unter Beifügung von zeichnerischen Unterlagen und Kostenvoranschlägen, einzuholen. Eine etwa erforderliche behördliche Genehmigung ist unmittelbar bei der zuständigen Behörde einzuholen.

(2) Führt die Betreiberin / der Betreiber bauliche Veränderungen ohne Einwilligung der Eigentümerin / des Eigentümers oder der Vermieterin / des Vermieters durch oder veranlasst die Betreiberin / der Betreiber solche, ist auf Verlangen der Berechtigten der frühere Zustand unverzüglich wieder herzustellen. Gleiches gilt, wenn die baulichen Veränderungen durch die Betreiberin / den Betreiber nicht fachgerecht durchgeführt worden sind.

(3) Die Eigentümerin / der Eigentümer, die Vermieterin / der Vermieter oder Berlin dürfen bauliche Veränderungen am Vertragsobjekt ohne Zustimmung der Betreiberin / des Betreibers vornehmen.

## **§ 18**

### **Haftung und Versicherung**

(1) Die Betreiberin / der Betreiber haftet für sämtliche Schäden, die durch sie / ihn oder ihre / seine Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Dies gilt auch für Schäden, die Dritten zugefügt werden.

(2) Unbeschadet darüber hinausgehender Ansprüche und Rechte stellt die Betreiberin / der Betreiber Berlin von geltend gemachten Ersatzansprüchen Dritter einschließlich etwaiger Prozess- und Anwaltskosten frei; gleich, ob das auf eigenen Pflichtverletzungen oder solchen von Erfüllungsgehilfen beruht. Das betrifft auch Haftungstatbestände und Ausgleichsverpflichtungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und anderen Umweltschutzgesetzen, insbesondere wegen der durch den Betrieb der Unterkunft verursachten Grundstücks-, Gebäude- oder Grundwasserverunreinigungen, auch soweit sie sich auf benachbarte oder im weiteren Umfeld gelegene Grundstücke bezieht. Berlin ist berechtigt, hieraus entstehende

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 20 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

Forderungen durch einfache Erklärung nach §§ 387 ff. BGB gegen Forderungen der Betreiberin/ des Betreibers aufzurechnen.

(3) Berlin haftet - außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit - nicht für Schäden, die der Betreiberin / dem Betreiber oder ihrem / seinem Personal im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages zustoßen. Berlin haftet gegenüber der Betreiberin / dem Betreiber nicht für Schäden, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Unterkunft stehen, insbesondere nicht für Schäden, die durch die untergebrachten Personen verursacht werden.

(4) Die Betreiberin / der Betreiber verpflichtet sich, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und diesen Versicherungsschutz während der Dauer des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten. Sie hat sich auch auf die persönliche Haftpflicht der Personen, deren sich die Betreiberin / der Betreiber zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag bedient, insoweit zu erstrecken, als diese Personen Schäden bei der Ausführung ihrer Tätigkeit verursachen.

(5) Die Betriebshaftpflichtversicherung muss über folgende Mindestdeckungssummen abgeschlossen sein:

- Personenschäden bis 5.000.000,00 €,
- Sach- und Vermögensschäden bis 2.500.000,00 €,
- Obhut- und Bearbeitungsschäden bis 1.000.000,00 €,
- Schlüsselschäden bis 500.000,00 €,
- Allmählichkeitsschäden bis 1.000.000,00 €,
- Umweltschäden bis 1.000.000,00 €.

(6) Die Betreiberin / der Betreiber legt Berlin bei Abschluss des Vertrages den Nachweis des vereinbarten Versicherungsschutzes vor. Dazu gehört auch die Vorlage der Versicherungspolice und des Versicherungsvertrages. Sie / er hat die Versicherung während der Laufzeit dieses Vertrages aufrecht zu erhalten. Sie / er hat dies und die rechtzeitigen Prämienzahlungen gegenüber Berlin zu belegen.

## **§ 19**

### **Erfüllung / Beweislast, Pflichtverletzungen**

(1) Die Betreiberin / der Betreiber trägt die Beweislast für die Erbringung der von ihr / ihm übernommenen Dienstleistungen und die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Qualitätsanforderungen. Das umfasst insbesondere den Nachweis des vereinbarten Einsatzes von Personal und Sachmitteln.

(2) Von der Betreiberin / dem Betreiber zu vertretende Leistungsmängel (Nicht-, Schlecht-, nicht rechtzeitige Leistungen und / oder Minderleistungen) bezüglich der laufend zu erbringenden Leistungen hat die Betreiberin / der Betreiber unverzüglich zu beheben, einer Aufforderung durch Berlin bedarf es nicht. Bezüglich der übrigen Leistungen gerät die Betreiberin / der Betreiber nach erfolgloser Fristsetzung in Verzug, es sei denn, der Zeitpunkt der Leistungserbringung ist kalendermäßig bestimmt.

(3) Für den Zeitraum der Nicht-, Schlecht- und / oder Mindererfüllung erhält die Betreiberin / der Betreiber keine Zahlung für den betroffenen Leistungsteil. Berlin kann

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 21 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

bereits geleistete Zahlungen ohne weitere Voraussetzungen jederzeit zurückfordern und / oder von fälligen Forderungen in Abzug bringen.

(4) Entstehen Berlin durch die nicht vertrags- oder ordnungsgemäße Leistungserbringung der Betreiberin / des Betreibers Kosten, ist Berlin berechtigt, diese der Betreiberin/ dem Betreiber in Rechnung zu stellen und von fälligen Forderungen in Abzug zu bringen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

(5) Behebt die Betreiberin / der Betreiber Leistungsmängel (Schlecht-, Nicht-, nicht rechtzeitige Leistungen und / oder Minderleistungen) nicht, kann Berlin diese nach Setzen einer angemessenen Frist durch einen Dritten beheben lassen oder selber beheben. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt die Betreiberin / der Betreiber. Berlin hat einen Anspruch auf Kostenvorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme gegen die Betreiberin / den Betreiber. Berlin kann seine Forderungen (Kostenvorschuss wie auch entstandene Kosten) ohne weitere Voraussetzungen von fälligen Forderungen der Betreiberin / des Betreibers in Abzug bringen.

## **§ 20**

### **Kündigung, Sonderkündigungsrecht**

(1) weggefallen

(2) Berlin steht ein Sonderkündigungsrecht dieses Vertrages für den Fall zu, dass in einem nachfolgenden Vergabeverfahren über den Betrieb des Vertragsobjektes wirksam ein Zuschlag erteilt wurde. Die Sonderkündigungsfrist beträgt sechs Wochen. Sollte in einem nachfolgenden Vergabeverfahren über den Betrieb des Vertragsobjektes die Betreiberin / der Betreiber ausgewählt werden, so finden § 21 Abs. 1 und Abs. 3 keine Anwendung. Berlin behält sich dennoch das Recht vor, den Zustand des Vertragsobjektes nach Laufzeitende dieses Vertrages durch zuvor vereinbarten Begehungstermin und auch von der Betreiberin / dem Betreiber zu unterzeichnendem Übergabeprotokoll festzuhalten.

(3) Der Betreiberin / dem Betreiber steht im Fall einer einseitig durch Berlin geforderten wesentlichen Änderung der Leistung und / oder Qualität im Sinne des § 1 Absatz 7a) in Sonderkündigungsrecht des Vertrages zu, wenn die Vertragsparteien keine Einigung über eine erforderliche Vertragsanpassung finden. Dieses ist schriftlich mit einer Frist von sechs Wochen auszuüben.

(4) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Ein wichtiger Grund liegt neben den gesetzlichen Regelungen insbesondere vor, wenn

(a) die Betreiberin / der Betreiber wiederholt und trotz schriftlicher Mahnung (i) mit der Durchführung der Leistungen in Verzug geraten ist oder (ii) die Leistungen nur mangelhaft durchgeführt hat oder (iii) gegen wesentliche Pflichten verstoßen hat;

(b) das Tun oder Unterlassen der Betreiberin / des Betreibers zu einer Gefährdung von Leib oder Leben der Bewohner führen kann;

(c) das Tun oder Unterlassen der Betreiberin / des Betreibers zu einer Gefährdung von Leib oder Leben der Bewohner führt;

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 22 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

- (d) die Betreiberin / der Betreiber einen Insolvenzantrag stellt oder die Voraussetzungen zur Durchführung eines Insolvenzverfahrens gegeben sind;
- (e) Ansprüche der Betreiberin / des Betreibers gegen Berlin gepfändet oder sonstige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durchgeführt wurden, sofern die Pfändung oder Zwangsvollstreckung nicht binnen eines Monats nach Durchführung wieder aufgehoben wird;
- (f) die Betreiberin / der Betreiber gegen die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des öffentlichen oder privaten Rechts in einer Weise verstößt, die geeignet ist, Berlin in seinem Ansehen in der Öffentlichkeit zu beeinträchtigen;
- (g) die Betreiberin / der Betreiber vorsätzlich oder grob fahrlässig nicht erbrachte Leistungen gegenüber Berlin abgerechnet hat;
- (h) die Betreiberin / der Betreiber einfach fahrlässig wiederholt in mindestens drei Fällen nicht erbrachte Leistungen mit einem Gesamtvolumen von mindestens 15.000,00 € gegenüber Berlin abgerechnet hat;
- (i) weggefallen
- (j) weggefallen
- (k) ein dringender Tatverdacht gegen die Betreiberin / den Betreiber oder die Heimleitung wegen eines Verbrechens oder wegen einer Straftat besteht, welche eine Relevanz für die mit den in diesem Vertrag übernommenen Rechten und Pflichten haben kann;
- (l) die von der Betreiberin / der Betreiber zur Erfüllung des Auftrags eingesetzten Personen die „Technologie von I. Ron Hubbard“ (Scientology) anwenden, lehren oder in sonstiger Weise verbreiten;
- (m) für Berlin die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses aus einem in der Person der Betreiberin / des Betreibers liegenden Grund unzumutbar ist, insbesondere die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit während der Laufzeit des Vertrages nicht mehr gegeben ist.

## **§ 21 Abwicklung des Vertrages**

(1) Bei Beendigung des Betreibervertrages hat die Betreiberin / der Betreiber die Unterkunft einschließlich der überlassenen Ausstattung, vorbehaltlich normaler Abnutzung, in dem Zustand an Berlin zurückzugeben, in dem es übernommen wurde. Die Unterkunft ist gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

(2) Der Betreiberin / dem Betreiber obliegt im Fall der Beendigung des Betreibervertrages die Verpflichtung zur Sicherstellung der weiteren Betreuung und Versorgung der untergebrachten Personen bis eine neue Betreiberin / ein neuer Betreiber die Betreuung und Versorgung übernimmt. Dies gilt auch bei einer außerordentlichen Kündigung des Betreibervertrages. Bis zur Übergabe gelten die dann aktuellen Regelungen dieses Vertrages entsprechend. Soweit die weitere Betreuung und Versorgung eine Entfristung von Arbeitsverhältnissen verursachen würde, kann die Betreiberin / der Betreiber diese durch Fremdpersonal erbringen.

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 23 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

(3) Sofern die Betreiberin / der Betreiber bauliche Veränderungen am Vertragsobjekt vorgenommen hat, ist sie / er nach Wahl Berlins und des Eigentümers zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands oder zur entschädigungslosen Belassung verpflichtet. Beruhen die Veränderungen auf einer Abforderung Berlins, erstattet Berlin die durch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands entstandenen, notwendigen, nachgewiesenen Kosten.

## **§ 22**

### **Vertragsstrafen und Belegungsstopp**

(1) Kommt die Betreiberin / der Betreiber den nachfolgend genannten Pflichten aus diesem Vertrag schuldhaft nicht nach, verpflichtet sie / er sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe nach Maßgabe der folgenden Absätze.

(2) Die Vertragsstrafe wird, soweit eine Erfüllung noch möglich ist, neben der Erfüllung fällig. Die Vertragsstrafe wird auf einen Schadensersatzanspruch neben der Leistung angerechnet. Schadensersatzansprüche statt und neben der Leistung sowie das Recht zum Rücktritt vom Vertrag bleiben unberührt. Insbesondere ist Berlin bei wiederholten Verstößen nach Maßgabe von § 20 dieses Vertrages zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

(3) Die Höhe sämtlicher ausgelöster Vertragsstrafen ist insgesamt begrenzt auf 10 % des maximalen Brutto-Auftragswerts aus diesem Vertrag.

(4) Für die Erklärung, dass sich Berlin die Geltendmachung einer nach diesem Vertrag ausgelösten Vertragsstrafe vorbehält, gilt Folgendes:

(4a) Bei Strafversprechen für die nicht gehörige Erfüllung gemäß § 341 BGB kann Berlin im Falle der Erfüllung der Leistung durch die Betreiberin / den Betreiber die Vorbehaltserklärung bis zu dem Zeitpunkt abgeben, in dem die Sachverhaltsklärung des Verstoßes abgeschlossen ist; das heißt bis die Betreiberin / der Betreiber sich zu dem Sachverhalt abschließend erklärt und Berlin auf dieser Grundlage der Betreiberin / dem Betreiber seine Bewertung des Sachverhalts abschließend mitgeteilt hat.

(4b) Für den Fall, dass die Betreiberin / der Betreiber die Bereitstellung der Unterkunft schuldet (§ 22 Absatz 5) und schuldhaft mit der Bereitstellung in Verzug gerät, kann der Vorbehalt bis zum Ablauf der Prüffrist der Schlussrechnung für die Bauleistung erklärt werden.

(5) Gerät die Betreiberin / der Betreiber schuldhaft mit der Bereitstellung der in § 1 Abs. 1 vereinbarten Belegungskapazitäten in Verzug oder nimmt sie / er nach einer Betriebsunterbrechung (z.B. aufgrund von Reparaturarbeiten) den Betrieb schuldhaft verspätet wieder auf, so kann Berlin für jeden Kalendertag der von der Betreiberin / dem Betreiber zu vertretenden Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe verlangen. Diese beträgt je Kalendertag des Verzugs 50 € brutto je nicht belegbaren Platzes. Diese Vertragsstrafe ist der Höhe nach begrenzt auf 5 Prozent der Nettoauftragssumme (Tagessatz x Laufzeit x Kapazität).

(6) Setzt die Betreiberin / der Betreiber Personal schuldhaft nicht oder nicht in dem vereinbarten Leistungsumfang ein, so hat sie / er Berlin eine Vertragsstrafe zu zahlen, wenn sie / er Berlin nicht vorher schriftlich über die Abweichung informiert hat. Als schriftliche Information ist ein ausdrücklicher Hinweis erforderlich; z. B. die kom-

<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 24 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

mentarlose Überreichung eines Dienstplanes reicht hierzu beispielsweise nicht aus. Die Vertragsstrafe beträgt 150 Prozent des Wertes, der in der Anlage 7 dem Brutto-Personalkostenansatz der nicht bzw. teilweise nicht besetzten Personalstelle entspricht. Die Vertragsstrafe wird über den gesamten Zeitraum des nicht oder nicht voll erfolgten Einsatzes berechnet. Die Vertragsstrafe ist der Höhe nach begrenzt auf 5 Prozent des sich aus der Anlage 7 ergebenden Brutto-Auftragswertes.

(7) Verstößt die Betreiberin / der Betreiber schuldhaft gegen ihre / seine Pflicht nach § 4 Absatz 8 (Meldepflicht), hat diese / dieser für jede fehlende oder falsche Meldung und dadurch verursachte nicht erfolgte Belegung eines freien Platzes eine Vertragsstrafe von 50 € brutto je betroffenem Platz zu zahlen. Ab der 50. nicht oder falsch erfolgten Meldung beträgt die Vertragsstrafe je betroffenem Platz 100 € brutto.

(8) Verstößt die Betreiberin / der Betreiber schuldhaft gegen ihre / seine tarifvertragliche Zahlungspflicht (siehe § 7 Abs. 3, Verstoß gegen Tarifvertrag), hat diese / dieser für jeden Verstoß das Doppelte der Differenz zwischen tatsächlicher Zahlung und gemäß Tarif geschuldetem Betrag als Vertragsstrafe zu zahlen.

(9a) weggefallen

(9b) Im Falle eines notwendigen Belegungsstopps hat die Betreiberin / der Betreiber ab dem 15. Tag des Stopps, jedoch nicht vor Ablauf der nachstehend genannten Frist, eine Vertragsstrafe zu zahlen, wenn sie / er die festgestellten Abweichungen zu vertreten hat und diese innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch Berlin schuldhaft nicht oder so unzureichend, behebt, dass es bei dem Belegungsstopp bleiben muss. Diese Vertragsstrafe beträgt je Kalendertag 50 € brutto je nicht belegbarem Platz der nicht genutzt werden kann.

(10) Kommt es in der Unterkunft infolge von Krankheiten zu einer Gesundheitsgefährdung so kann Berlin einen Belegungsstopp vornehmen. Soweit Gesundheitsgefährdung und Belegungsstopp vom der Betreiberin / dem Betreiber zu vertreten sind, erhält diese / dieser je nicht belegbarem Platz keine Tagessatzzahlung.

## § 23

### Sonstige Vereinbarungen

(1) Die Betreiberin / der Betreiber führt die vertraglich vereinbarten Leistungen als eigenständiges Unternehmen durch. Der Vertrag begründet keine rechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien über den Vertragsgegenstand hinaus. Die Betreiberin / der Betreiber wird insbesondere alle Verpflichtungen nach dem Sozialversicherungsrecht und Steuerrecht in eigener unternehmerischer Verantwortung erfüllen.

(2) Die Bedingungen dieses Vertrages gelten auch für Ansprüche der Betreiberin / des Betreibers wegen zusätzlicher oder geänderter Leistungen, wenn und soweit diese Leistungen schriftlich vereinbart wurden.

(3) Die Betreiberin / der Betreiber ist verpflichtet, Berlin unverzüglich über Umstände zu informieren, die für die wirtschaftliche und finanzielle Lage und Entwicklung der Betreiberin / des Betreibers von wesentlicher und grundlegender Bedeutung sind.

(4) Von den untergebrachten Personen zurückgelassene Dokumente und Wertsachen hat die Betreiberin / der Betreiber unentgeltlich für sechs Monate in Verwahrung zu nehmen, wenn die Eigentümerin / der Eigentümer nicht erreichbar ist. Die gesetzlichen Regelungen über Fundsachen bleiben unberührt.



<b>Landesamt für Flüchtlings- angelegenheiten, Berlin</b>	<b>Betreibervertrag Flüchtlingsunterbringung Land Berlin</b>	Seite 25 von 25
	<b>Objekt: Heerstr. 16, 14052 Berlin</b>	Stand: 21.12.2016

**§ 24  
weggefallen**

**§ 25  
Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Vertragsverhältnisses. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftform.
- (2) Frühere mündliche oder schriftliche Vereinbarungen zwischen den Parteien in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrages sind mit Unterzeichnung des Vertrages gegenstandslos.
- (3) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist Berlin.
- (4) Die Vertragsparteien tragen die Kosten der von ihnen im Rahmen dieses Vertrages beauftragten Berater (Anwaltshonorare, Honorare für Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) selbst.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so werden die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon nicht betroffen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, in einem solchen Falle die unwirksame Bestimmung entsprechend dem Sinne dieses Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen durch eine andere zu ersetzen, durch die der beabsichtigte Vertragszweck, soweit dies möglich ist, in rechtlich zulässiger Weise erreicht werden kann. Das gleiche gilt für den Fall, dass die erforderliche Regelung einiger Punkte in dem Vertrag übersehen worden ist.

Berlin, den .....201..

**Für Berlin**  
Im Auftrag

.....  
(Herr/Frau .....)

**Für die Betreiberin / den Betreiber**

.....  
(Herr/Frau .....)