Vertrag über Betreiberleistungen

„BahnTechnologie Campus Havelland (BTC Havelland)“

Der **Landkreis Havelland,** vertreten durch den Landrat Roger Lewandowski und die Erste Beigeordnete Elke Nermerich, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow, Steuernummer 051/149/00070

– nachfolgend **Landkreis** genannt –

und

die > Firma der Gesellschaft <, vertreten durch > Name des Vertreters <, > Anschrift des Unternehmens <,

– nachfolgend **Betreiber** genannt –

- Landkreis und Betreiber nachfolgend auch gemeinsam „**Vertragsparteien**“ genannt -

schließen den folgenden Betreibervertrag:

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

Präambel 4

Abschnitt 1:
Grundregeln des Vertragsverhältnisses

§ 1 Vertragsgegenstand 5
§ 2 Vertragsbestandteile 5
§ 3 Vertragslaufzeit und Leistungszeitraum 7
§ 4 Zusammenarbeit zwischen dem Betreiber und dem Landkreis 7

Abschnitt 2:
Vertragsobjekt

§ 5 Nutzungsüberlassung, Erstausstattung und Betrieb des Vertragsobjektes 8
§ 6 Unterverpachtung/Untervermietung 11
§ 7 Instandhaltung/-setzung 11
§ 8 Verkehrssicherungs-/Anzeigepflicht 12
§ 9 Betreten und Nutzung des Vertragsobjekts durch den Landkreis 12
§ 10 Bauliche Veränderungen 13
§ 11 Rückgabe des Vertragsobjektes 14

Abschnitt 3:
Pflichten des Betreibers

§ 12 Beauftragung und Umfang der Leistungen des Betreibers 14
§ 13 Konzessionsgebühr und Betriebs-/Nebenkosten 17
§ 14 Sicherheitsleistung 18
§ 15 Personal und zwingend erforderliche Umsetzung des Betreiberkonzeptes 19
§ 16 Einsatz von Nachunternehmern 19
§ 17 Einhaltung beihilfen- und fördermittelrechtlicher Vorgaben durch den Betreiber 20
§ 18 Versicherungen 21
§ 19 Datenschutz, Verschwiegenheit, Öffentlichkeitsarbeit 22

Abschnitt 4:
Rechte und Pflichten des Landkreises

§ 20 Gegenleistung für Leistungen des Betreibers 23
§ 21 Recht zur Leistungskontrolle / Qualitätssicherungsmanagement für die gebäudebezogenen Betreiberleistungen 23

Abschnitt 5:
Vertragsstörungen

§ 22 Pflichtverletzungen 25
§ 23 Haftung der Vertragsparteien 25

ENTWURF

§ 24 Kündigung und Sonderkündigungsrecht 26
§ 25 Regelung zum Umgang mit Leistungsstörungen wegen höherer Gewalt 28

Abschnitt 6:
Sonstige Vereinbarungen

§ 26 Aufbewahrungs-/Herausgabepflicht von Unterlagen 29
§ 27 Abtretung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht 29
§ 28 Schiedsgutachtenvereinbarung 30
§ 29 Rechtsnachfolge 30
§ 30 Schlussbestimmungen 31

ENTWURF

Präambel

Der Landkreis Havelland errichtet derzeit am BahnTechnologie Campus Havelland, Bahnhofstraße 15, 14641 Wustermark OT Elstal (Gemarkung Elstal, Flur 5, Flurstück 476 – nachfolgend: **Vertragsgrundstück**), ein Bildungsgebäude „Bildungsakademie für Bahnberufe“ (nachfolgend: „**Vertragsobjekt**“).

Der BahnTechnologie Campus Havelland (nachfolgend: **BTC Havelland**) vor den Toren Berlins, direkt am Bahnhof Elstal, soll sich zu einem anerkannten Aus- und Weiterbildungszentrum entwickeln. Die Errichtung und der Betrieb des Bildungsgebäudes zielen auf die Sicherung von Fachkräften sowie die Ausbildung hochqualifizierter Facharbeiter in den Berufen entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Bahnsystems ab. Die Ausbildung, Schulung und Fortbildung von Fahrpersonal, in Tätigkeiten der Bahninfrastruktur sowie im Bereich der Instandhaltung von Schienenfahrzeugen (Mechatronik, Elektronik, Informationstechnik) sollen den Schwerpunkt der Bildungseinrichtung bilden.

Beabsichtigt sind auch Synergieeffekte durch den interdisziplinären Austausch innerhalb und zwischen den Aus- und Weiterbildungsbereichen. Mit der Bildungsakademie entsteht ein Ort, an dem Lernen und Arbeiten, Forschung und Anwendung zusammenkommen. Die Akademie ist Teil des wachsenden Netzwerks rund um den BTC Havelland, das mit Hilfe eines aktiven Standortmanagements sowohl Unternehmen der Bahnbranche als auch Bildungsträger und Forschungsinstitute an einem Ort zusammenbringt und Mehrwert schafft. Dies, die privatbetriebene Eisenbahninfrastruktur, die hervorragende Erreichbarkeit und die engen Beziehungen zu lokalen und überregionalen Partnern, in Verbindung mit dem Campusgedanken der gemeinsam genutzten Ressourcen zeichnen den Standort aus.

Die Personenkapazität der Bildungseinrichtung beläuft sich maximal auf ca. 198 Teilnehmende verschiedener Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Eine entsprechende Anzahl an Ausbilder bzw. Mitarbeiter der Verwaltung sollen den qualitativ hochwertigen Aus- und Weiterbildungsbetrieb sicherstellen.

Die Bildungseinrichtung soll nach deren baulicher Fertigstellung samt ausbildungsrelevanter, technischer Ausstattung (Medientechnik und Mobiliar), einer 190er Weiche sowie einem 160 m² großen „Sandkasten“ zur Ausbildung bahnrelevanter Inhalte an den Bildungsträger übergeben werden, der die Bildungsakademie sodann betreibt.

Die Übergabe des Gebäudes erfolgt zeitnah nach der Vergabe, zu Beginn des Jahres 2027. Nach einer Übergangsphase wird die Aufnahme des regulären Bildungsbetriebes durch den Betreiber spätestens im 3. Quartal 2027 erwartet.

Der Bau der Bildungsakademie für Bahnberufe wird auf der Grundlage des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Zukunftsinvestitionsfonds des Landes Brandenburg“ (Zukunftsinvestitionsfonds-Errichtungsgesetz - ZifoG) gefördert. Aus dem maßgeblichen Zuwendungsbescheid für das Vorhaben „Bildungsgebäude Bahntechnologie Campus Havelland“ ergeben sich Bindungen auch für den Betrieb des Vertragsobjektes. Die zuwendungsrechtlichen Bindungen bestimmen sich nach Nr. 3.2.2.5 des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) ab 1. Januar 2023. Förderfähig sind danach im Bereich von Bildungseinrichtungen die Errichtung oder der Ausbau von

ENTWURF

Einrichtungen der beruflichen Bildung sowie Vorhaben, die darauf abzielen, die Lernortkooperation gemäß § 2 Absatz 2 Berufsbildungsgesetz (BBiG) und die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur zu fördern. Der Zuwendungsbescheid enthält entsprechende Bindungen. Die bildungsbezogenen Leistungen im Vertragsobjekt müssen danach während der Zweckbindungsfrist im Sinne des staatlichen Bildungsauftrags erfolgen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Abschnitt 1:
Grundregeln des Vertragsverhältnisses

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Landkreis Havelland überträgt dem Betreiber die Durchführung der diesem Vertrag und seinen Bestandteilen zu entnehmenden bildungs- und gebäudebezogenen Betreiberleistungen für das in der Präambel und in der funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) beschriebene Vertragsobjekt.

(2) Der Betreiber soll die diesem Vertrag und seinen Bestandteilen zu entnehmenden bildungsbezogenen Betreiberleistungen (u. a. Erfüllung staatlicher Bildungsauftrag, Bildungsdienstleistungen), aber auch die gebäudebezogenen Betreiberleistungen (technisches, infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement) erbringen. Hierzu überlässt der Landkreis dem Betreiber das entsprechend benötigte Vertragsgrundstück sowie das zugehörige Vertragsobjekt zur Nutzung im Rahmen des Betriebszwecks.

(3) Die Leistungserbringung durch den Betreiber erfolgt auf der Grundlage der anerkannten Standards und der anerkannten Regeln der Technik sowie der geltenden öffentlich-rechtlichen Regelungen.

§ 2 Vertragsbestandteile

(1) Vertragsbestandteile sind neben den vorrangig geltenden Regelungen dieses Vertrages in nachstehender Geltungsreihenfolge:

1. die Bestimmungen dieses Vertrages einschließlich seiner Anlagen,
2. Fördermittelbescheid nebst Anlagen vom 29.12.2023 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 25.04.2025 sowie des Änderungsbescheides vom 10.06.2026 (auszugsweise), **Anlage C 1.1**,
3. die Vergabeunterlagen einschließlich aller hierin genannten Anlagen (Formblätter, Zusätzliche besondere Vertragsbedingungen, Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-G), etc.), insbesondere:
   a) Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Zukunftsinvestitionsfonds des Landes Brandenburg“ (Zukunftsinvestitionsfonds-Errichtungsgesetz -

ENTWURF

ZifoG) i. V. m. Nr. 3.2.2.5 des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) ab 1. Januar 2023

b) funktionale Leistungsbeschreibung Bildungsbetrieb, Stand: 14.11.2026, **Anlage A 1,**

c) funktionale Leistungsbeschreibung Gebäudemanagementleistungen, Stand: 11.11.2026, **Anlage B 1**,

d) Schnittstellenliste, Stand: 11.11.2026, **Anlage B 2**,

e) Lagepläne:

- Grundriss, **Anlage D 1.1,**
- Außenanlagenplan, **Anlage D 1.2,**

f) Raumprogramm, **Anlage C 1.2**,

g) Ausführungsplanung ELT, Stand: 25.11.2025, **Anlage C 1.3,**

h) Präsentation Möblierung, **Anlage D 2.1,**

i) Aufstellung Mobiliar, **Anlage D 2.2,**

j) Aufstellung Medientechnik, **Anlage D 2.3,**

4. Angebot des Betreibers nebst Preistabelle vom > Datum <, **Anlage XX,** [wird nach Zuschlagserteilung beigefügt]
5. Betreiberkonzept, **Anlage XX,** [wird nach Zuschlagserteilung beigefügt]
6. Verhandlungsprotokoll vom > Datum <, **Anlage XX,** [wird nach Zuschlagserteilung beigefügt]
7. Übergabeprotokoll, **Anlage XX**, (wird nach Übergabe des Vertragsobjektes an den Betreiber beigefügt)
8. DIN EN ISO 19011:2026 (Leitfaden zur Auditierung von Managementsystemen)
9. die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften betreffend den Betrieb einer Bildungseinrichtung in der jeweils gültigen Fassung,
10. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) nebst ZVB-VOL in der jeweils gültigen Fassung,

(2) Bei Widersprüchen und Unklarheiten gelten die Vertragsbestandteile in der Reihenfolge, in der sie aufgeführt sind. Bei Widersprüchen zwischen gleichrangigen Vertragsgrundlagen oder innerhalb einer Vertragsgrundlage ist im Zweifel die spezieller beschriebene Ausführung maßgebend. Ein Widerspruch im vorgenannten Sinne liegt nicht vor, wenn eine nachrangige Vertragsgrundlage eine vorherige lediglich ergänzt oder konkretisiert. Im Zweifelsfall hat der Betreiber dem Landkreis den aus seiner Sicht bestehenden Widerspruch zur Entscheidung anzuzeigen, wobei der Landkreis eine Entscheidung nach billigem Ermessen trifft.

(3) Allgemeine Geschäftsbedingungen des Betreibers (z. B. Zahlungsbedingungen, Auftragsbedingungen) sowie in diesem Vertrag nicht aufgeführte Protokolle oder sonstige Korrespondenz bilden keine Vertragsgrundlage und haben auch dann keine Gültigkeit,

ENTWURF

wenn in dem Angebot des Betreibers oder in sonstigen Schriftstücken auf sie Bezug genommen wird.

§ 3 Vertragslaufzeit und Leistungszeitraum

(1) Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Zuschlagserteilung.

(2) Die Laufzeit des Vertrages beträgt vom Zeitpunkt der Übergabe des Vertragsobjektes durch den Betreiber zehn Jahre (Betriebsphase). Vor dieser Überlassung des Vertragsobjektes ist dem Betreiber für die Einregulierung der technischen Ausstattung für den sich anschließenden Bildungs- und gebäudebezogenen Betrieb ein zwischen den Vertragsparteien abzustimmender Zeitraum einzuräumen (Einregulierungsphase des Betreibers).

(3) Der Landkreis hat das Recht, eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses um fünf Jahre über den nach Abs. 2 bestimmten Zeitpunkt hinaus vom Betreiber zu verlangen. Die Verlängerung ist dem Betreiber spätestens 18 Monate vor dem Vertragsende nach Abs. 2 schriftlich anzuzeigen; für die Rechtzeitigkeit ist jeweils der Zugang beim Betreiber maßgeblich.

(4) Setzt der Betreiber den Gebrauch des Vertragsobjektes sowie des Grundstücks hierzu und aller hierauf errichteten Bauwerke über den vereinbarten Beendigungszeitpunkt des Vertragsverhältnisses hinaus fort, verlängert sich das Vertragsverhältnis hierdurch nicht stillschweigend. Die Regelung des § 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen. Setzt der Betreiber den Gebrauch des Vertragsobjektes nach Beendigung des Betreibervertrags fort, ist für die Dauer der Vorenthaltung des Vertragsobjektes als Nutzungsentschädigung mindestens die zuletzt geschuldete vertragliche Konzessionsgebühr zu entrichten. Dem Landkreis bleibt in diesem Fall die Geltendmachung weiterer Schäden vorbehalten.

§ 4 Zusammenarbeit zwischen dem Betreiber und dem Landkreis

(1) Der Betreiber hat die Interessen des Landkreises gewissenhaft wahrzunehmen und in jedem Stadium der Abwicklung dieses Vertrages eng mit dem Landkreis zusammenzuarbeiten, die Leistungserbringung mit dem Landkreis abzustimmen, diesen regelmäßig zu informieren und alle auftretenden oder vorhersehbaren Probleme in enger Zusammenarbeit mit dem Landkreis aufzuzeigen, zu prüfen und zu klären.

(2) Der Betreiber muss während der Betriebsphase einen dauerhaften Ausbildungsbetrieb gewährleisten sowie alle erforderlichen Maßnahmen für eine fortwährend möglichst hohe Auslastung der Ausbildungs-Gesamtkapazität ergreifen.

(3) Hinsichtlich der bildungsbezogenen Dienstleistungen ist von einer ordnungsgemäßen Pflichterfüllung durch den Betreiber auszugehen, wenn der Betrieb des Vertragsobjektes die jeweils aktuell geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Vorgaben der Akkreditierung, d.h. Akkreditierungs- und Zulassungsverordnung Arbeitsförderung

ENTWURF

sowie einschlägige gesetzliche Regelungen zur Aus- und Weiterbildung, denen der Betreiber ohnehin unterliegt, sowie die entsprechenden Anforderungen gemäß Qualitätsmanagementsystem (DIN EN ISO 19011:2026) erfüllt und den entsprechenden Audits sowie den aufsichtsbehördlichen Maßnahmen gerecht wird. Zum Nachweis der vorgenannten Anforderung hat der Betreiber dem Landkreis auf dessen Aufforderung jährlich die das jeweilige Jahr betreffenden gültigen Auditprotokolle der Akkreditierer/Zertifizierer und die Ergebnisberichte sonstiger Qualitätsüberprüfungsstellen zu übermitteln. Diese Pflicht erstreckt sich auch auf die bildungsbezogenen Leistungen, die der Betreiber einem Nachunternehmer übertragen hat; dabei sind in jenen Jahren, in denen beim Nachunternehmer selbst ein Audit durchgeführt wird, die zugehörigen Auditprotokolle zu übermitteln, und in sämtlichen übrigen Jahren die Auditprotokolle zu den vom Betreiber beim Nachunternehmer durchgeführten Nachunternehmer-Audits. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 1 Abs. 3 dieses Vertrages.

(4) Gesetzliche Vorgaben oder die Vorgaben dieses Vertrags und seiner Anlagen, durch den Landkreis erteilte Weisungen, Entscheidungen und Anordnungen hat der Betreiber in dem vorbenannten Rahmen und gemäß den Vereinbarungen in diesem Vertrag zu befolgen, sofern dies mit dem staatlichen Bildungsauftrag vereinbar ist. Im Übrigen ist der Betreiber in seiner wirtschaftlichen Planung sowohl der gebäudebezogenen als auch der bildungsbezogenen Betreiberleistungen sowie in seinen betriebswirtschaftlichen Entscheidungen bei der Erreichung des in diesem Vertrag vereinbarten Standards frei. Hält der Betreiber Weisungen, Entscheidungen, Anordnungen und/oder sonstige Erklärungen für unberechtigt, hat er dem Landkreis die Bedenken unverzüglich schriftlich mitzuteilen und Alternativvorschläge zu unterbreiten, trotzdem jedoch die Weisungen, Anordnungen usw. auf schriftliches Verlangen des Landkreises auszuführen, wenn nicht gesetzliche oder behördliche Bestimmungen entgegenstehen.

(5) Muss der Landkreis im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht Entscheidungen treffen, hat der Betreiber den Landkreis hiervon so rechtzeitig in Kenntnis zu setzen, dass der Landkreis diese Entscheidung innerhalb einer angemessenen Frist, die regelmäßig wenigstens zwei Wochen beträgt, ohne Verzögerung für die Durchführung des Vertrags treffen kann. Die Entscheidungen des Landkreises hat der Betreiber auf schriftliches Verlangen durch Vorlage von Entscheidungsalternativen mit begründeten Empfehlungen vorzubereiten. Der Landkreis ist bei der Entscheidungsfindung zu beraten, soweit dies wirtschaftlich und praktisch zumutbar ist.

ENTWURF

Abschnitt 2:
Vertragsobjekt

§ 5 Nutzungsüberlassung, Erstausstattung und Betrieb des Vertragsobjektes

(1) Der Landkreis überlässt dem Betreiber das Vertragsobjekt einschließlich des für die vertragsgemäße Leistungserbringung notwendigen Inventars bzw. der notwendigen Ausstattung nach Maßgabe der Präsentation Möblierung (**Anlage D 2.1**), Aufstellung Mobiliar (**Anlage D 2.2**) und Aufstellung Medientechnik (**Anlage D 2.3**). Das Vertragsobjekt umfasst dabei insbesondere die nach dem Raumprogramm (**Anlage C 1.2**) zur Nutzung

durch den Betreiber sowie zur gemeinsamen Nutzung mit dem Landkreis gekennzeichneten Räume und Flächen. Ersatzinvestitionen in die technische Gebäudeausstattung sind hiervon ausgenommen.

(2) Der Zustand des Vertragsobjekts ist zum Zeitpunkt der Überlassung von den Vertragsparteien in einem Übergabeprotokoll schriftlich niederzulegen. Das Übergabeprotokoll wird als **Anlage XX** Bestandteil dieses Vertrages.

(3) Die Überlassung des Vertragsobjekts erfolgt zu dessen ausschließlicher Nutzung im Rahmen der dem Betreiber übertragenen Leistungen i. S. d. § 1 dieses Vertrages zum Zwecke des Betriebs des Vertragsobjektes.

(4) Sollten für die Nutzung des Vertragsobjektes durch den Betreiber behördliche Genehmigungen erforderlich oder Auflagen zu erfüllen sein, hat der Betreiber auf seine Kosten diejenigen Genehmigungen zu beschaffen und Auflagen zu erfüllen, die zu den von ihm entsprechend der funktionalen Leistungsbeschreibung Bildungsbetrieb (**Anlage A 1**) zu erfüllenden Aufgaben und dem vereinbarten Zweck der Nutzung des Vertragsobjektes erforderlich sind oder sich aus seiner Person oder seinen betrieblichen Eigenarten ergeben. Die das Vertragsobjekt dem Grunde nach betreffenden Genehmigungen holt der Landkreis auf seine Kosten ein und erfüllt entsprechende Auflagen.

(5) Der Landkreis stellt die Erstausstattung des Vertragsobjekts gemäß der funktionalen Leistungsbeschreibung Bildungsbetrieb (**Anlage A 1**) sowie der Präsentation Möblierung (**Anlage D 2.1**), Aufstellung Mobiliar (**Anlage D 2.2**) und Aufstellung Medientechnik (**Anlage D 2.3**). Sollte das Vertragsobjekt nach Auffassung des Betreibers bei der Übergabe eine von der funktionalen Leistungsbeschreibung Bildungsbetrieb (**Anlage A 1**) oder der bei Übergabe gültigen bildungsbezogenen Ausstattungsliste abweichende Ausstattung aufweisen, hat der Betreiber dem Landkreis die fehlenden Elemente der Erstausstattung unverzüglich nach Art und Umfang schriftlich zu benennen. Der Landkreis wird die mitgeteilte Ausstattung beschaffen und dem Betreiber zur Verfügung stellen, wenn Abweichungen von den **Anlagen D 2.1, D 2.2, D 2.3** vorliegen und der von dem Betreiber angemeldete Bedarf tatsächlich notwendig ist, um die nach diesem Vertrag übertragenen Leistungen zu erbringen.

(6) Eine verschuldensunabhängige Haftung für anfängliche Mängel des Vertragsobjektes ist ausgeschlossen. Der Landkreis haftet insoweit nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Der Landkreis haftet für anfängliche Mängel am Vertragsobjekt aber nicht, sofern ihm wegen des Vorliegens anfänglicher Mängel am Vertragsobjekt Ansprüche gegen den/die den Neubau des Vertragsobjektes planenden und/oder errichtenden Unternehmen zustehen; in diesem Fall lässt der Landkreis bei der werkvertraglichen Abnahme des Vertragsobjekts sowie bei der Überlassung des Vertragsobjektes (einschließlich der Ausstattung) an den Betreiber festgestellten und im Rahmen der Mängelgewährleistungsfrist auftretenden Mängel selbst vom Unternehmen beseitigen.

(7) Der Betreiber ist verpflichtet,

(a) alle für seinen Betrieb geltenden Gesetze und Vorschriften einzuhalten,

ENTWURF

(b) das Vertragsobjekt nebst dem Inventar und der Ausstattung schonend und pfleglich zu behandeln und eventuelle Schäden und Betriebsstörungen, insbesondere Schäden an Wasser- und Abwasserleitungen und Regenrinnen unverzüglich dem Landkreis zu melden,

(c) Fenster, Türen und Oberlichter des Vertragsobjektes bei Unwetter und Frost sowie Abwesenheit zu schließen,

(d) im Übrigen bei längerer Abwesenheit dafür Sorge zu tragen, dass das Vertragsobjekt für den Landkreis zugänglich ist und betreut wird. Die Vertragsparteien vereinbaren insoweit, dass der Haustechniker/Hausmeister/Hauswart des Betreibers eine geeignete Betreuungsperson ist, wobei dem Landkreis offensteht, auch andere Personen seines Vertrauens zu wählen. Der Betreiber verpflichtet sich, seine Abwesenheitszeiten dem Landkreis vorab anzuzeigen. Sollte eine solche Anzeige schuldhaft unterblieben sein und sollte das Vertragsobjekt wegen dringender Gründe zugänglich gemacht werden müssen, ist der Betreiber verpflichtet, dem Landkreis die Kosten zu ersetzen, die durch die Beauftragung eines Schlüsseldienstes zur Öffnung des Vertragsobjektes entstehen.

(e) darauf zu achten, dass er bei Betrieb von Maschinen das vorhandene Stromleitungsnetz nicht überlastet. Der Betreiber verpflichtet sich, eine etwa erforderlich werdende Verstärkung des Leistungsnetzes, die nach der Überlassung des Vertragsobjektes aufgrund einer Änderung oder Ausweitung des Betriebs von Maschinen durch den Betreiber erforderlich wird, auf eigene Kosten durch einen Fachbetrieb vornehmen zu lassen, und zwar einschließlich aller damit im weitesten Sinne verbundenen eventuellen Zusatzkosten.

(f) technische Geräte bei Verlassen des Vertragsobjektes nicht in Betrieb zu lassen, soweit es sich nicht um den Betrieb von Geräten handelt, die üblicherweise dauerhaft in Betrieb bleiben müssen, wie bspw. EDV-Anlagen,

(g) sämtliche Schäden zu tragen, die aus dem Betrieb seiner Maschinen entstehen.

(h) sich vor der Aufstellung von schweren Gegenständen, Maschinen, Einrichtungen und anderer Anlagen im Vertragsobjekt eine entsprechende Genehmigung vom Landkreis einzuholen und sich im Zuge dessen zu vergewissern, dass die zulässige Belastung der Stockwerkdecken, Wände, die Substanz des Gebäudes und der Fußböden nicht überschritten wird. Eine hierzu im Einzelfall erforderliche statische Berechnung hat er auf eigene Kosten erstellen zu lassen und dem Landkreis auf Verlangen vorzulegen. Der Betreiber haftet für Schäden, die dem Landkreis oder Dritten infolge der Nichteinhaltung dieser Regelung entstehen. Nachteilige Auswirkungen der Anlage für das Gebäude, wie Erschütterungen und Risse, sowie Unzuträglichkeiten, wie unzumutbare Belästigungen anderer Personen, berechtigen den Landkreis zum Widerruf der erteilen Zustimmung und Untersagung, auch soweit diese Auswirkungen unvermeidbar mit dem Betrieb verbunden sind.

ENTWURF

§ 6 Unterverpachtung/Untervermietung

(1) Der Betreiber darf das Vertragsobjekt weder ganz noch teilweise unterverpachten/untervermieten oder Dritten anderweitig zum Gebrauch überlassen, sofern der Landkreis oder ein von ihm Beauftragter dazu keine vorherige schriftliche Erlaubnis erteilt hat. Von dem Genehmigungsvorbehalt des Satzes 1 ausgenommen ist eine Unterverpachtung/Untervermietung des Vertragsobjektes durch den Betreiber an einen Dritten, soweit der Dritte den ordnungsgemäßen Ausbildungsbetrieb gewährleistet, bahnaffin im Sinne des BTC Havelland ist und sich den Bestimmungen dieses Vertrages unterwirft; in diesem Fall ist die vorherige Einholung der Erlaubnis zur Untervermietung/Unterverpachtung des Vertragsobjektes vom Landkreis durch den Betreiber nicht erforderlich.

(2) Die Verweigerung der Erlaubnis zur Unterverpachtung/Untervermietung durch den Landkreis berechtigt den Betreiber nicht zur außerordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses, vgl. § 584a Abs. 1 BGB.

(3) Bei unbefugter Unterverpachtung/Untervermietung kann der Landkreis verlangen, dass der Betreiber unverzüglich, spätestens binnen eines Monats, das Unterpachtverhältnis beendet. Beendet der Betreiber den Unterpachtvertrag sodann nicht, ist der Landkreis ohne Einhaltung einer Frist zur Kündigung dieses Vertragsverhältnisses berechtigt.

§ 7 Instandhaltung/-setzung

(1) Der Betreiber ist verpflichtet, das Vertragsobjekt zu erhalten. Hierzu übernimmt dieser sämtliche objekt-/gebäudebezogenen Leistungen, auch Leistungen zur Instandhaltung und -setzung, die gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und seiner Anlagen, insbesondere der funktionalen Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement (**Anlage B 1**), dem Betreiber zugewiesen sind. Auch hinsichtlich der KG 413, 414 und 416 übernimmt der Betreiber jedenfalls Kleinstreparaturen bis zu einem Auftragswert von 2.000,00 EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

(2) Der Betreiber hat während der Vertragsdauer alle nach diesem Vertrag erforderlichen Instandhaltungs-/-setzungsmaßnahmen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Instandhaltungs-/-setzungsmaßnahmen müssen fachgerecht durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung von Instandhaltungs-/-setzungsmaßnahmen wird fällig, sobald und soweit diese aufgrund des Abnutzungsgrades des Vertragsobjekts erforderlich werden. Das Bewertungssystem der funktionalen Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement (**Anlage B 1**), Ziff. 5, gilt auch hierfür.

(3) Der Betreiber ist während der Fördermittelbindefrist zum Ersatz bildungsbezogener Ausstattung nach dem jeweils aktuell geltenden Stand der Technik verpflichtet, sofern die ihm zu Beginn des Vertragsverhältnisses im Sinne des § 5 dieses Vertrages übergebene Erstausstattung innerhalb der Vertragslaufzeit nicht mehr funktionstüchtig ist, und hat den entsprechenden Ausstattungsgegenstand im Wege einer Neuanschaffung in das Vertragsobjekt einzubringen. Die Vertragsparteien vereinbaren hierzu den Ersatz der bildungsbezogenen Ausstattung nach dem jeweils aktuell geltenden Stand der Technik im Wege der Neuanschaffung.

ENTWURF

(4) Sofern der Betreiber im Zuge seiner Verpflichtung zur Instandhaltung und -setzung bildungsbezogene Ausstattungsgegenstände ersetzt und diese in das Vertragsobjekt einbringt, ist er nicht berechtigt, diese nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zu entfernen, es sei denn, die Vertragsparteien treffen sodann eine gesonderte Regelung. Hat der Betreiber bildungsbezogene Ausstattungsgegenstände bis zu zwei Jahre vor dem Ende des Vertragsverhältnisses neu angeschafft und in das Vertragsobjekt eingebracht, hat ihm der Landkreis nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses für den betreffenden Gegenstand eine angemessene, am üblichen Verkehrswert zu bestimmende Entschädigung zu zahlen.

§ 8 Verkehrssicherungs-/Anzeigepflicht

(1) Der Betreiber übernimmt in vollem Umfang und auf eigene Kosten die dem Landkreis obliegende Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das gesamte Vertragsobjekt, insbesondere auch soweit sie sich aus § 836 BGB (Haftung des Grundstücksbesitzers) 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. Zur Wahrnehmung aller dem Betreiber obliegenden Verkehrssicherungs- und Anzeigepflichten gelten insbesondere die Bestimmungen in der funktionalen Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement (**Anlage B 1**).

(2) Der Betreiber stellt die Verkehrssicherheit des Vertragsobjektes durch regelmäßige Begehungen und Kontrollen sicher. Der Betreiber informiert den Landkreis vollständig und rechtzeitig schriftlich über etwaige Gefahren und gefahrenerhöhende Umstände. Er beseitigt etwaige Gefahrenquellen unverzüglich.

(3) Der Betreiber ist im Übrigen zur Anzeige von während der Betriebszeit auftretenden Mängeln und Gefahren nach § 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 536 c BGB verpflichtet.

§ 9 Betreten und Nutzung des Vertragsobjekts durch den Landkreis

(1) Während des Betriebs des Vertragsobjektes dürfen der Landkreis und die von ihm Beauftragten das Vertragsobjekt, insbesondere zur Prüfung des ordnungsgemäßen Zustandes, zu den üblichen Geschäftszeiten stets sowie außerhalb der üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Ankündigung betreten und besichtigen.

(2) Der Betreiber hat – auch im Falle der erlaubten Unterverpachtung/Untervermietung – sicherzustellen, dass die Rechte des Landkreises nach dem Absatz 1 ausgeübt werden können.

(3) In Fällen dringender Gefahr dürfen der Landkreis und die von ihm Beauftragten das Vertragsobjekt auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Betreibers zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

(4) Will der Landkreis das Vertragsobjekt einem Dritten übertragen oder ist der Betreibervertrag gekündigt, dürfen der Landkreis und die von ihm Beauftragten das Vertragsobjekt

ENTWURF

auch zusammen mit Interessenten nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Geschäfts-/Betriebszeiten besichtigen.

§ 10 Bauliche Veränderungen

(1) Bauliche Veränderungen des Vertragsobjekts durch den Betreiber und zur Schaffung neuer Einrichtungen, gleich welcher Art, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Landkreises vorgenommen werden. Das Recht des Landkreises, die Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Vertragsverhältnisses zu verlangen, wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass er einer baulichen Änderung des Betreibers zugestimmt hat. Der Betreiber haftet für alle im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Maßnahmen entstehenden Schäden. Der Betreiber hat alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten zur Durchführung der baulichen Veränderung und der Wiederherstellung des früheren Zustands des Vertragsobjektes zu tragen.

(2) Führt der Betreiber bauliche Veränderungen ohne schriftliche Zustimmung des Landkreises durch oder veranlasst der Betreiber solche, ist auf Verlangen des Landkreises der frühere Zustand unverzüglich wiederherzustellen. Nach erfolgloser Mahnung unter angemessener Fristsetzung ist der Landkreis zur Ersatzvornahme auf Kosten des Betreibers berechtigt.

(3) Der Landkreis darf bauliche Veränderungen am Vertragsobjekt ohne Zustimmung des Betreibers vornehmen, soweit hierdurch seine vertraglichen Leistungen und das Betreiberkonzept (**Anlage XX**) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(4) Der Betreiber ist im Sinne des Absatzes 3 insbesondere zur Duldung folgender – nicht abschließend aufgelisteter – Maßnahmen des Landkreises verpflichtet:

(a) bauliche Änderungen im Auftrag/auf Veranlassung des Landkreises, die zur Erhaltung des Vertragsobjektes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind,

(b) alle vom Landkreis als vorteilhaft oder zweckmäßig erachteten oder von ihr nicht zu vertretenden Maßnahmen, insbesondere alle Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen an Verkehrsflächen, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Hausanschlüsse solcher Einrichtungen sowie aller weiteren Anschlüsse,

(5) Der Betreiber hat zur Durchführung der jeweiligen Maßnahmen nach Abs. 3 und Abs. 4 das Vertragsobjekt nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten.

(6) Die in den Absätzen 3 bis 5 bezeichneten Maßnahmen hat der Betreiber grundsätzlich entschädigungslos zu dulden. Der Betreiber kann eine angemessene Herabsetzung der Konzessionsgebühr geltend machen, wenn die vom Landkreis veranlassten Arbeiten eine so erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs des Vertragsobjekts bewirken, dass die Fortentrichtung der vollen Konzessionsgebühr für den Betreiber unbillig wäre.

ENTWURF

§ 11 Rückgabe des Vertragsobjektes

(1) Bei Beendigung des Betreibervertrages hat der Betreiber das Vertragsobjekt einschließlich der überlassenen und evtl. im Wege der Ersatzbeschaffung ergänzten Ausstattung, vorbehaltlich einer dem vertragsgemäßen Gebrauch des Vertragsobjektes unterliegenden Abnutzung, in dem Zustand an den Landkreis zurückzugeben, in dem es übernommen wurde. Der Betreiber hat das Vertragsobjekt bei Beendigung der Vertragslaufzeit vollständig geräumt und im ordnungsgemäßen Zustand mit sämtlichen Schlüsseln, Zutritts-Chips, Codekarten etc. an den Landkreis zurückzugeben.

(2) Der Betreiber ist verpflichtet, Einrichtungen, mit denen er das Vertragsobjekt versehen hat, bzw. Veränderungen des Vertragsobjektes auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern es sich nicht um fachgerecht verlegte Leitungen oder fachgerecht durchgeführte Instandsetzungen handelt. Sofern diese Leitungen oder Instandsetzungen den Vertragsgegenstand nicht beeinträchtigen, wenn sie verbleiben, kann der Betreiber die Beseitigung im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten und dem ausbleibenden Nachteil des Landkreises verweigern; ein Ersatzanspruch gegenüber dem Landkreis steht dem Betreiber insoweit nicht zu.

(3) Sind nach Beendigung des Betreibervertrages Instandsetzungsarbeiten durchzuführen, die der Betreiber zu vertreten hat, so haftet er für den Ausfall von Nutzungsentgelt einschließlich aller Betriebs- und Nebenkosten und aller weiteren Schäden, die dem Landkreis hieraus entstehen.

(4) Dem Betreiber stehen hinsichtlich etwaiger (während der Vertragslaufzeit oder im Zusammenhang mit der Rückgabe) von ihm getätigten Aufwendungen für das Vertragsobjekt gegenüber dem Landkreis Havelland keine Ansprüche zu. § 7 Abs. 4 dieses Vertrages bleibt hiervon jedoch unberührt.

Abschnitt 3:
Pflichten des Betreibers

§ 12 Beauftragung und Umfang der Leistungen des Betreibers

(1) Art und Umfang der vom Betreiber zu erbringenden Leistungen werden durch diesen Vertrag inklusive der in § 2 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Vertragsbestandteile, insbesondere nach den funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) sowie der Schnittstellenliste (**Anlage B 2**), bestimmt. Der Landkreis ist im Hinblick auf die sich nach der Zuschlagserteilung ergebenden Erkenntnisse berechtigt, die in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen beschriebenen Aufgaben unter angemessener Berücksichtigung der Belange des Betreibers gemäß § 315 BGB bedarfsgerecht zu konkretisieren.

(2) Der Landkreis beauftragt den Betreiber mit dem Betrieb des Vertragsobjektes ab dessen Übergabe mit der Erbringung der bildungs- und gebäudebezogenen Betreiberleistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages. Der Betreiber hat sämtliche bildungs- und

ENTWURF

gebäudebezogenen Betreiberleistungen entsprechend der funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) in eigener Verantwortung zu erbringen, die zum mangelfreien, bedarfs- und funktionsgerechten Betrieb des Vertragsobjektes, insbesondere zur Erfüllung des staatlichen Bildungsauftrags, gesetzlich und nach den jeweils allgemein anerkannten Regeln erforderlich sind, selbst wenn diese nicht ausdrücklich in den Vertragsgrundlagen beschrieben, aber aus der Sicht eines sachkundigen Betreibers des Vertragsobjektes bei Vertragsschluss erforderlich sind, um dem unter § 1 dieses Vertrages geregelten Vertragsgegenstand gerecht zu werden. Der Betreiber trägt das Betriebsrisiko für die Erbringung der bildungs- und gebäudebezogenen Dienstleistungen im Vertragsobjekt.

(3) Der Betreiber hat dem Landkreis rechtzeitig – mit einer Frist von mindestens zwei Monaten zum avisierten Übergabetermin des Vertragsobjektes – die beabsichtigte Inbetriebnahme des Vertragsobjektes anzuzeigen und mit diesem die Möglichkeiten zur entsprechenden Realisierung und die erforderlichen Maßnahmen zur rechtzeitigen Inbetriebnahme abzustimmen. Die hierzu getroffenen Festlegungen und Vereinbarungen sind schriftlich in einem Besprechungsprotokoll zu dokumentieren. Zeigt der Betreiber den von ihm avisierten Übergabetermin nicht rechtzeitig an und führt er die entsprechenden Abstimmungen mit dem Landkreis im Sinne des Satzes 2 nicht rechtzeitig herbei, haftet der Landkreis dem Betreiber nicht für hiernach entstehende Schäden und vergebliche Aufwendungen des Betreibers.

(4) Der Betreiber ist in jeder Projektstufe verpflichtet, alle Leistungen – auch die hier nicht ausdrücklich genannten – zu erbringen, die erforderlich sind, um unter Beachtung der Vertragsgrundlagen die in der Präambel und unter § 1 dieses Vertrages bezeichneten Projektziele zeitgerecht, kostengerecht und unter Wahrung der vereinbarten Qualität zu erreichen. Insbesondere hinsichtlich der vom Betreiber zu erbringenden Leistungen vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

(a) Der Betreiber ist verpflichtet, die Leistungen sach- und fachgerecht in Übereinstimmung mit allen einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen (auch Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften) und technischen Normen, insbesondere auch unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik und der die vertraglichen Leistungen betreffenden DIN- und DIN EN-Vorschriften zu erbringen. Die Einhaltung der in den funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement festgelegten Qualitätsstandards (**Anlagen A 1 und B 1**) ist ebenso sicherzustellen, wie die Beachtung der Besonderheiten des Vertragsobjekts und der Anforderungen, die sich aus dessen Bereitstellung und Nutzung als Bildungseinrichtung i. S. d. § 1 dieses Vertrages ergeben.

(b) Der Betreiber hat die zur Erfüllung seiner vertraglichen Leistungen erforderliche technische Ausrüstung und die Ausstattung des von ihm eingesetzten Personals (z. B. mit Berufskleidung) auf eigene Kosten zu beschaffen und im Rahmen der vertragsgegenständlichen Leistungen zu verwenden.

(c) Der Betreiber ist verpflichtet, allen Prüfpflichten, die sich aus den vom Landkreis im Rahmen der Ausstattung gemäß der Präsentation Möblierung (**Anlage D 2.1**), Aufstellung Mobiliar (**Anlage D 2.2**) und Aufstellung Medientechnik (**Anlage D 2.3**)

ENTWURF

zur Nutzung durch den Betreiber zur Verfügung gestellten oder vom Betreiber selbst in das Vertragsobjekt eingebrachten Ausstattungsgegenständen ergeben, nachzukommen, um deren sicheren, sach- und fachgerechten Betrieb und deren Funktionalität unter Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen (auch Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften) und technischen Normen, insbesondere auch unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik und der die vertraglichen Leistungen betreffenden DIN- und DIN EN-Vorschriften, zu gewährleisten. Insbesondere ist der Betreiber zu einer besonders sorgfältigen Prüfpflicht im Sinne des Satzes 1 vor allem hinsichtlich der Inbetriebnahme und Funktionalität bei besonders sicherheitsrelevanten Ausstattungsgegenständen, Spezialgeräten und Spezialleistungen verpflichtet.

(d) Änderungen der vertraglich vereinbarten Leistungen können unter Beachtung der Vorgaben des § 132 GWB erfolgen. Der Landkreis ist berechtigt, Änderungen der Leistung des Betreibers zu verlangen; insbesondere ist der Landkreis insoweit berechtigt, den in den funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) enthaltenen Arbeitsumfang zu ändern. Der Landkreis kann auch schriftlich anordnen, dass der Betreiber zusätzliche Leistungen über die in den funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) ausdrücklich bestimmten hinaus übernimmt, soweit es sich dabei um bildungs- und gebäudebezogene Betreiberleistungen handelt. Der Betreiber ist auf Verlangen des Landkreises verpflichtet, derartige Änderungen der vertraglich vereinbarten Leistungen i. S. d. § 2 VOL/B auszuführen, es sei denn, die geänderten/zusätzlichen Leistungen stehen nicht im Zusammenhang mit den bisher beauftragten Leistungen oder der Betreiber weist nach, dass ihm die Erbringung der geänderten Leistungen unmöglich oder unzumutbar ist. Ein derartiges Änderungsverlangen muss der Landkreis dem Betreiber grundsätzlich mit einem Vorlauf von mindestens zwei Wochen vor dem gewünschten Termin der geänderten/zusätzlichen Leistungserbringung schriftlich mitteilen, sofern in den funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) keine anderen Festlegungen getroffen sind. Hat der Betreiber Bedenken gegen die Leistungsänderung, hat er diese dem Landkreis unverzüglich schriftlich mitzuteilen; es gelten die Vorgaben in § 2 Nr. 1, Nr. 2 VOL/B. Ein Anspruch des Betreibers auf Übertragung weiterer Leistungen besteht jedoch nicht. Auch für zusätzliche Leistungen gelten die Bestimmungen dieses Vertrages.

(5) Im Fall der Beauftragung zusätzlicher Leistungen sowie Leistungsänderungen nach Abs. 4 (d) sollen die Vertragsparteien schriftliche Nachtragsvereinbarungen schließen. Eine solche schriftliche Nachtragsvereinbarung hat vor Durchführung der geänderten/zusätzlichen Leistung und/oder deren weiterer Beauftragung an Dritte zu erfolgen.

ENTWURF

§ 13 Konzessionsgebühr und Betriebs-/Nebenkosten

(1) Der Betreiber zahlt ab Überlassung des Vertragsobjektes für die ihm in diesem Vertrag eingeräumten Rechte eine **monatliche Konzessionsgebühr in Höhe von**

> Angabe < EUR/m² (netto).

Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses wird nach Maßgabe des Raumprogramms (**Anlage C 1.2**) davon ausgegangen, dass die Nettogrundfläche des noch in Betrieb zu nehmenden Gebäudes 723 m² beträgt.

Von dieser vorgenannten monatlichen Netto-Konzessionsgebühr in Höhe von > Angabe < EUR/m² entfallen 94,8 % auf die Vermietung der Flächen des Vertragsobjektes einschließlich der Gebäude und des Inventars. Dies entspricht > Angabe < EUR/m² (netto). Die Überlassung des Grundstückes (Hauptleistung) und des Inventars (Nebenleistung) sind einheitlich steuerfrei nach § 4 Nr. 12 S. 1 lit. a UStG. Die übrigen 5,2 % entfallen auf die Vermietung sämtlicher (im Zeitpunkt der Überlassung des Vertragsobjekts vorhandenen) Betriebsvorrichtungen des Vertragsobjekts. Dies entspricht > Angabe < EUR/m² (netto). Die Überlassung der Betriebsvorrichtungen erfolgt steuerpflichtig. Die Steuer zu einem Satz von 19 % (Datum der Vertragsunterzeichnung) beträgt insgesamt > Angabe < EUR.

Zu den Betriebsvorrichtungen im Sinne dieses Vertrages gehören:

- Photovoltaikanlage,
- Kompressoren inkl. Zuleitungen,
- Kühlung Serverraum,
- Schulungsanlage Gleis,
- Tiefbauschulungsanlage,
- Sitzüberdachung Tiefbauschulungsanlage,
- Ladesäulen.

Die Instandhaltungspflichten des Betreibers i. S. v. § 7 dieses Vertrags (insbesondere die Pflicht des Betreibers zum Ersatz der bildungsbezogenen Ausstattung i. S. v. § 7 Abs. 3 dieses Vertrags) bleiben für den vorgenannten Prozentsatz für die Betriebsvorrichtungen unberücksichtigt; der Prozentsatz verändert sich also nicht, wenn der Betreiber bildungsbezogene Ausstattung ersetzt.

(2) Für die ersten acht Monate, beginnend mit dem ersten des Monats, der auf die Zuschlagserteilung in der zugrundeliegenden Ausschreibung erfolgt (Anlaufphase), zahlt der Betreiber für die ihm in diesem Vertrag eingeräumten Rechte eine **ermäßigte monatliche Konzessionsgebühr in Höhe von**

> Angabe < EUR/m² (netto).

Von dieser vorgenannten monatlichen Netto-Konzessionsgebühr in Höhe von > Angabe < EUR/m² entfallen 94,8 % auf die Vermietung der Flächen des Vertragsobjektes einschließlich der Gebäude und des Inventars. Dies entspricht > Angabe < EUR/m² (netto).

ENTWURF

Die Überlassung des Grundstückes (Hauptleistung) und des Inventars (Nebenleistung) sind einheitlich steuerfrei nach 4 Nr. 12 S. 1 lit. a UStG. Die übrigen 5,2 % entfallen auf die Vermietung sämtlicher (im Zeitpunkt der Überlassung des Vertragsobjekts vorhandenen) Betriebsvorrichtungen des Vertragsobjekts. Dies entspricht > Angabe < EUR/m² (netto). Die Überlassung der Betriebsvorrichtungen erfolgt steuerpflichtig. Die Steuer zu einem Satz von 19 % (Datum der Vertragsunterzeichnung) beträgt insgesamt > Angabe < EUR. Nach Ablauf dieser vorbeschriebenen Anlaufphase zahlt der Betreiber die volle monatliche Konzessionsgebühr gemäß des vorstehenden Absatzes 1.

(3) Der Betreiber trägt zudem sämtliche für das Vertragsobjekt anfallenden Betriebs- und Nebenkosten; das umfasst die verbrauchsabhängigen Kosten gleichermaßen wie die verbrauchsunabhängigen Kosten. Die Betriebs- und Nebenkosten sind in der funktionalen Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement (**Anlage B 1**) konkret bezeichnet. Von Satz 1 ausgenommen sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (namentlich die Grundsteuer und die Gebühren des Winterdienstes für den öffentlichen Straßenbereich und der Reinigung der öffentlichen Straßen), die dem Landkreis als Eigentümer des Grundstücks entstehen; diese trägt der Landkreis.

(4) Die Konzessionsgebühr nach Abs. 1 ist jeweils zum ersten eines jeden Monats fällig. Sie ist auf folgende Kontoverbindung des Landkreises zu überweisen:

Kreditinstitut:	> Angabe <
IBAN:	> Angabe <
BIC:	> Angabe <
Verwendungszweck:	> Angabe <

(5) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Verfügbarkeit des Geldes auf dem Konto des Landkreises an. Bei verspäteter Zahlung ist der Landkreis berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 20,00 EUR je Mahnung sowie Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu erheben.

(6) Die Versteuerung erfolgt nach vereinnahmten Entgelten.

(7) Gemäß § 14 Abs. 4 S. 1 Nr. 9 UStG sind Rechnungen in den Fällen des § 14b Abs. 1 S. 5 UStG i. V. m. § 14 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 UStG zwei Jahre aufzubewahren.

§ 14 Sicherheitsleistung

(1) Der Betreiber verpflichtet sich, eine Sicherheitsleistung zur Sicherung aller Verpflichtungen aus der Nutzungsüberlassung des Vertragsobjektes und seinen Betreiberleistungen – vertragsgemäße Ausführung der bildungs- und gebäudebezogenen Betreiberleistungen und Durchsetzung von Mängel- sowie Ersatzansprüchen – zu erbringen. Die Sicherheitsleistung ist vor Übergabe des Vertragsobjektes in Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines in Deutschland zum Bankgeschäftsbetrieb zugelassenen Kreditinstituts zu erbringen. Die Einreden der Hinterlegung, Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und der Vorausklage müssen in der Bürgschaft ausgeschlossen sein.

ENTWURF

(2) Die Sicherheitsleistung beträgt 400.000,00 EUR.

(3) Der Landkreis ist berechtigt, wegen unstreitiger oder titulierter Forderungen aus diesem Vertragsverhältnis die Sicherheitsleistung wegen aller Forderungen, die ihr während der Vertragslaufzeit oder nach deren Beendigung gegen den Betreiber zustehen, insbesondere Konzessionsgebühren- und Betriebskostenzahlungen einschließlich etwaiger späterer Erhöhungen der Konzessionsgebühr oder der Betriebskosten und deren Vorauszahlungen und Schäden am Vertragsobjekt, in Anspruch zu nehmen. Der Betreiber ist bei einer Befriedigung des Landkreises aus der Sicherheitsleistung während der Laufzeit dieses Vertrages verpflichtet, den Fehlbetrag der Sicherheitsleistung unverzüglich, spätestens bis zum nächstfolgenden vertraglichen Zahlungstermin der Konzessionsgebühr und Betriebs-/ Nebenkostenzahlungen wieder bis zur Höhe des unter Abs. 2 genannten Betrages aufzufüllen.

§ 15 Personal und zwingend erforderliche Umsetzung des Betreiberkonzeptes

(1) Der Betreiber ist zwingend verpflichtet, das diesem Vertrag in **Anlage D.2** als Vertragsbestandteil beigefügte Betreiberkonzept umzusetzen und die bildungsbezogenen Betreiberleistungen entsprechend des gemäß § 1 Abs. 3 dieses Vertrages benannten und in den als **Anlagen A 1 und B 1** beigefügten funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement beschriebenen Qualitätsstandards zu erbringen.

(2) Der Betreiber setzt leitendes Personal gemäß der funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) und dem Betreiberkonzept (**Anlage XX**) ein. Der Betreiber stellt sicher, dass das eingesetzte leitende Personal, soweit erforderlich, über die notwendigen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse bzw. über sonstige zur Durchführung der jeweiligen Tätigkeiten erforderlichen Voraussetzungen verfügt.

(3) Der Landkreis ist berechtigt, leitendes Personal aus einem von ihm schriftlich zu erläuternden wichtigen Grund abzulehnen. Der Betreiber darf das abgelehnte leitende Personal nicht mehr zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistung einsetzen und hat dieses unverzüglich durch leitendes Personal zu ersetzen, das den vertraglichen Anforderungen entspricht.

§ 16 Einsatz von Nachunternehmern

(1) Der Betreiber ist berechtigt, die Durchführung von Teilleistungen insoweit an Nachunternehmer zu vergeben, wie dies bereits im Rahmen der Angebotsabgabe von ihm erklärt worden ist. Der Betreiber hat dabei mittelständische Interessen zu berücksichtigen. Zum entsprechenden Schutz mittelständischer Interessen ist der Betreiber verpflichtet, bei einem Einsatz von Nachunternehmern solche aus dem Bieterverzeichnis der Auftragsberatungsstelle in seinen Vergabeverfahren zu berücksichtigen. Kommt der Betreiber diesem Schutz mittelständischer Interessen nicht nach, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 50.000,00 € verpflichtet.

ENTWURF

(2) Der Betreiber darf die Ausführung der Leistungen oder wesentlicher Teile davon nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises an nicht im Rahmen der Angebotsabgabe benannte Nachunternehmer übertragen. Vor einer schriftlichen Zustimmung des Landkreises dürfen Nachunternehmer nicht ausgetauscht oder weitere Teilleistungen an andere Nachunternehmer übertragen werden. Der Landkreis ist berechtigt, die Zustimmung zu einem Austausch eines bei der Angebotsabgabe benannten Nachunternehmers oder zur Übertragung von weiteren Teilleistungen an andere Nachunternehmer gemäß § 4 Nr. 4 Satz 1 VOL/B zu verweigern, wenn der Betreiber nicht den Nachweis führt, dass durch die Leistungsübertragung auf einen Nachunternehmer seine im Vergabeverfahren geforderte Eignung nicht nachteilig verändert wird. Mit dem schriftlichen Antrag auf Zustimmung des Einsatzes eines Nachunternehmens sind durch den Betreiber zwingend die im Rahmen der Ausschreibung geforderten Unterlagen zur Eignung, Fachkunde und Zuverlässigkeit dem Landkreis vorzulegen. Die Nachunternehmer sind in jedem Fall durch den Betreiber zu verpflichten, selbst keine weiteren Nachunternehmer einzusetzen.

(3) 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. Der Betreiber gewährt dem Landkreis auf Anforderung Einsicht in die Vertragsunterlagen und Vorgänge (z. B. Genehmigungsverfahren und Bescheide) und übergibt dem Landkreis entsprechende Kopien.

(4) Der Betreiber ist für von ihm eingesetzte Dritte dem Landkreis gegenüber allein verantwortlich. Es gilt § 278 BGB. Bei der Übertragung von Leistungen aus diesem Vertrag an Nachunternehmer kann sich der Betreiber ferner nicht nach § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB exkulpieren. Eine Kenntnisnahme von Informationen und/oder Unterlagen durch den Landkreis entbindet oder beschränkt den Betreiber nicht von der eigenständigen Verantwortung.

§ 17 Einhaltung beihilfen- und fördermittelrechtlicher Vorgaben durch den Betreiber

(1) Der Betreiber hat die beihilfenrechtlichen Vorgaben nach Art. 107 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) zwingend einzuhalten. Die im Fördermittelbescheid (**Anlage C 1.1**) festgelegten Zweckbindungsfrist beträgt 15 Jahre. Insoweit müssen die vom Betreiber durchgeführten Maßnahmen auf Jahressicht zu mindestens 80 % den staatlichen Bildungsauftrag erfüllen; Ziel ist jedoch eine Erfüllung des staatlichen Bildungsauftrages von 100 % der durchgeführten Maßnahmen auf Jahressicht. Maximal 20 % der jährlichen, auf die Ausbildungsgesamtkapazität entfallenden Betreiberleistungen dürfen auf eine wirtschaftliche Betätigung des Betreibers entfallen und allenfalls eine Nebentätigkeit darstellen. Der Betreiber hat zum Zwecke des Nachweises der Einhaltung der beihilfenrechtlichen Vorgaben jährlich zum Ende des Jahres nachzuweisen, in welchem Rahmen er Leistungen zur Erfüllung des staatlichen Bildungsauftrags erbringt.

(2) Der Betreiber hat seine Leistungserbringung während der gesamten Dauer der Zweckbindungsfrist an den Vorgaben des Fördermittelbescheides und dessen Anlagen auszurichten und seine Tätigkeiten hiernach auszuüben. Er hat die Vorgaben des

ENTWURF

Fördermittelbescheides und dessen Anlagen (**Anlage C 1.1**) zwingend einzuhalten. Mit der Leistungserbringung beauftragte Nachunternehmer hat er ebenso zur Einhaltung der Vorgaben des Fördermittelbescheides und dessen Anlagen zu verpflichten.

(3) Werden die Vorgaben des Fördermittelbescheides und dessen Anlagen (**Anlage C 1.1**) aufgrund einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Betreibers nicht eingehalten und fordert der Fördermittelgeber daraufhin die gewährten Fördermittel vom Landkreis zurück, ist der Landkreis berechtigt, entsprechende Schadensersatz- und Regressansprüche gegen den Betreiber geltend zu machen.

§ 18 Versicherungen

(1) Der Betreiber versichert sich im üblichen und erforderlichen Umfang in eigenem Namen und auf eigene Rechnung und hält diese Versicherungen über die gesamte Vertragslaufzeit aufrecht. Dabei ist eine angemessene Risikoabdeckung sicherzustellen. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses sind folgende Versicherungen als üblich und erforderlich anzusehen:

- Betriebshaftpflichtversicherung,
- Unfall-, Vermögensschaden- und Rechtsschutzversicherung,
- Versicherung gegen Glasbruch,
- Hausratversicherung.

Ein Rückgriff des Versicherers auf den Landkreis ist auszuschließen. Der Landkreis ist berechtigt, von dem Betreiber den Nachweis über den Abschluss der angemessenen Versicherungen zu fordern.

(2) Kommt der Betreiber seiner Versicherungspflicht nach Abs. 1 nicht nach, ist der Landkreis zum Abschluss einer entsprechenden Versicherung auf Kosten des Betreibers berechtigt.

(3) Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche des Landkreises aus diesem Vertrag hat der Betreiber unverzüglich eine Berufshaftpflichtversicherung durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung seiner in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Versicherungsgesellschaft nachzuweisen, die der Überprüfung durch das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen unterliegt. Der Versicherungsschutz muss alle Schäden, auch mittelbare und Drittschäden sowie Vor- und Spätschäden je Einzelschadensfall bis zur Höhe der wie folgt vereinbarten Deckungssumme umfassen:

- Für Personenschäden 2.000.000,00 EUR
- Für Sachschäden 5.000.000,00 EUR
- Für sonstige Schäden 2.000.000,00 EUR

Diese Deckungssummen müssen in jedem Jahr mindestens zweifach zur Verfügung stehen.

ENTWURF

(4) Der Betreiber hat den oder die Haftpflichtversicherer unwiderruflich anzuweisen, dem Landkreis direkt Mitteilung zu machen, wenn der Versicherungsschutz nicht oder nicht mehr gegeben ist, insbesondere wenn die geschuldete Prämie nicht geleistet wird. Der Betreiber hat dem Landkreis diese Anweisung des oder der Versicherer spätestens 10 Werktage nach Vertragsschluss nachzuweisen.

(5) Der Betreiber hat Unfälle, bei denen Personen- oder Sachschäden entstanden sind, dem Landkreis unverzüglich mitzuteilen. Er hat eine mündliche Mitteilung innerhalb von zwei Werktagen schriftlich zu bestätigen.

(6) Der Betreiber ist verpflichtet, die Haftpflichtversicherung für die Dauer des Vertrages bis zum Ablauf ihrer Gewährleistungsfrist zu unterhalten.

(7) Vor dem Nachweis einer vertragsgemäßen Deckung des Haftpflichtrisikos hat der Betreiber keinen Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Bis zur Vorlage eines solchen Nachweises sind Vergütungsansprüche des Betreibers nicht zur Zahlung fällig.

(8) Weist der Betreiber die Deckung nicht innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch den Landkreis nach, so hat der Landkreis das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

§ 19 Datenschutz, Verschwiegenheit, Öffentlichkeitsarbeit

(1) Der Betreiber ist verpflichtet, den Schutz personenbezogener Daten im Einklang mit den einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und sämtliche Daten nur für die in diesem Vertrag benannten Zwecke zu erheben, zu nutzen und zu verarbeiten. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass nur vom Betreiber fest angestellte Mitarbeiter für die Datenerhebung und -verarbeitung eingesetzt werden, die sich schriftlich auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verpflichtet haben.

(2) Vorbehaltlich der gesetzlichen Regelungen (z. B. Informationsfreiheitsgesetz, Einsichtsrechte von Abgeordneten) werden die Vertragsparteien die im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages und der Leistungserbringung erlangten, dieses Vertragsverhältnis betreffenden Vorgänge, Informationen und Unterlagen vertraulich behandeln. Gesetzlichen Offenlegungspflichten darf der Betreiber unbeschränkt nachkommen. Der Betreiber stellt sicher, dass sämtliche Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen entsprechend des Satzes 1 verpflichtet werden, überprüft die Umsetzung und informiert den Landkreis über etwaige Verstöße unverzüglich schriftlich. Auf Verlangen des Landkreises hat der Betreiber die zur Wahrung der Verschwiegenheit getroffenen Maßnahmen nachzuweisen.

(3) Daten und Auskünfte über das Vertragsobjekt und den Vertragsgegenstand darf der Betreiber an nicht am Vertrag beteiligte Dritte nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises weitergeben.

(4) Anfragen der Medien hat der Betreiber an den Landkreis oder einen Bevollmächtigten weiterzuleiten, wenn er beabsichtigt, hierauf zu reagieren und diese zu beantworten.

ENTWURF

(5) Die vorstehenden Verpflichtungen bestehen auch nach Beendigung des Vertrages fort.

Abschnitt 4:
Rechte und Pflichten des Landkreises

§ 20 Gegenleistung für Leistungen des Betreibers

(1) Der Landkreis ist nicht zur Zahlung einer Vergütung für die Erbringung der bildungsbezogenen Leistungen verpflichtet.

(2) Sämtliche Kosten der vollständigen und mangelfreien Erbringung der gebäudebezogenen Dienstleistungen des Betreibers gemäß der funktionalen Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement (**Anlage B 1**) i. V. m. § 12 dieses Vertrages trägt der Betreiber selbst.

§ 21 Recht zur Leistungskontrolle / Qualitätssicherungsmanagement für die gebäudebezogenen Betreiberleistungen

(1) Der Landkreis ist berechtigt, sich gemäß § 4 Nr. 2 VOL/B über die vertragsgemäße, den Anforderungen der funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) gerecht werdende Ausführung der bildungs- und gebäudebezogenen Leistungen des Betreibers hinsichtlich des Vertragsobjektes zu unterrichten. Für die nach diesem Abs. 1 vorzunehmenden Qualitäts- und Güteprüfungen sind die Vorschriften des § 12 VOL/B zu berücksichtigen:

(a) Auch Teilleistungen können auf Verlangen des Landkreises oder des Betreibers geprüft werden, insbesondere in den Fällen, in denen die Prüfung durch die weitere Ausführung wesentlich erschwert oder unmöglich würde.

(b) Der Betreiber hat dem Landkreis oder dessen Beauftragten den Zeitpunkt der Bereitstellung der Leistung oder Teilleistungen für die vereinbarten Prüfungen, insbesondere im Fall der Prüfung der bildungsbezogenen Betreiberleistungen, rechtzeitig schriftlich anzuzeigen. Die Parteien legen dann unverzüglich eine Frist fest, innerhalb derer die Prüfungen durchzuführen sind. Verstreicht diese Frist aus Gründen, die der Landkreis zu vertreten hat, ungenutzt, kann der Betreiber dem Landkreis eine angemessene Nachfrist setzen mit der Forderung, entweder innerhalb der Nachfrist die Prüfungen durchzuführen oder zu erklären, ob der Landkreis auf die Güteprüfung verzichtet. Führt der Landkreis die Prüfungen nicht innerhalb der Nachfrist durch und verzichtet er auf die Prüfungen nicht, so hat er nach dem Ende der Nachfrist Schadensersatz nach den Vorschriften über den Schuldnerverzug zu leisten.

(c) Der Betreiber hat die zur Güteprüfung erforderlichen Arbeitskräfte, Räume, Maschinen, Geräte, Prüf- und Messeinrichtungen sowie Betriebsstoffe zur Verfügung zu stellen.

ENTWURF

(d) Besteht auf Grund der Güteprüfung Einvernehmen über die Zurückweisung der Leistung oder von Teilleistungen als nicht vertragsgemäß, so hat der Betreiber diese durch vertragsgemäße zu ersetzen.

(e) Besteht kein Einvernehmen über die Zurückweisung der Leistung auf Grund von Meinungsverschiedenheiten über das angewandte Prüfverfahren, so kann der Betreiber eine weitere Prüfung durch eine mit dem Landkreis zu vereinbarende Prüfstelle verlangen, deren Entscheidung endgültig ist. Die hierbei entstehenden Kosten trägt der unterliegende Teil.

(f) Im Zuge der Vertragsdurchführung sind auch alle Kosten beglichen, die dem Betreiber durch die vereinbarte Güteprüfung entstehen.

(2) Der Landkreis behält sich insbesondere vor, jederzeit die Einhaltung der vertraglichen Anforderungen der funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) auch durch Sachverständige prüfen zu lassen. Der Betreiber verpflichtet sich, an einer Prüfung durch den Landkreis mitzuwirken und den Landkreis bzw. den von ihr beauftragten Sachverständigen sämtliche dafür erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

(3) Der Betreiber ist auch verpflichtet, dem Landkreis auf Verlangen die Einhaltung der arbeitsschutzrechtlichen, der tarifvertraglichen und der weiteren in § 128 Abs. 1 GWB genannten rechtlichen Verpflichtungen – u. a. Mindestarbeitsbedingungen einschließlich des Mindestentgelts und die Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen – nachzuweisen.

(4) Soweit der Betreiber die vertraglich vorausgesetzten, einer ordnungsgemäßen Betriebsführung entsprechenden Anforderungen der ihm obliegenden bildungs- und gebäudebezogenen Dienstleistungen nach den Maßgaben der funktionalen Leistungsbeschreibungen Bildungsbetrieb und Gebäudemanagement (**Anlagen A 1 und B 1**) unterschreitet, stellt dies eine mangelhafte Leistung im Sinne dieses Betreibervertrages mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen für das Vertragsverhältnis dar; der Landkreis ist insoweit im Falle des wiederholten Verstoßes nach Abmahnung gegenüber dem Betreiber zur außerordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt. Die Bewertung und Sanktionierung der gebäudebezogenen Betreiberleistungen richtet sich nach der funktionalen Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement (**Anlage B 1**).

(5) Sofern eine der Malus-Regelungen im Sinne des Absatzes 4 greift, gilt über die bereits in der funktionalen Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement (**Anlage B 1**) getroffenen Regelungen hinaus Folgendes:

(a) Das für die gebäudebezogenen Betreiberleistungen geregelte Malus-Entgelt ist auf weitergehende Schadensersatzansprüche wegen einer Schlechtleistung des Betreibers anzurechnen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(b) Hinsichtlich des für eine Schlechtleistung der gebäudebezogenen Betreiberleistungen geregelten Malus-Entgelts ist der Landkreis zur Geltendmachung gegenüber

ENTWURF

dem Betreiber binnen einer Frist von 30 Kalendertagen des auf die in der funktionalen Leistungsbeschreibung Gebäudemanagement (**Anlage B 1**) bestimmten Behebungszeit berechtigt.

Abschnitt 5:
Vertragsstörungen

§ 22 Pflichtverletzungen

(1) Mängel (Nicht-, Schlecht-, nicht rechtzeitige Leistungen und/oder Minderleistungen) bezüglich der vom Betreiber vertraglich geschuldeten Leistungen hat der Betreiber unverzüglich zu beheben. Einer Aufforderung zur Mangelbeseitigung durch den Landkreis bedarf es nicht.

(2) Soweit der Betreiber eine fällige nachholbare Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt, kann der Landkreis – unbeschadet seiner sonstigen vertraglichen oder gesetzlichen Ansprüche – die Leistung selbst durchführen oder durchführen lassen und von dem Betreiber den Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen bzw. einen entsprechenden Vorschuss verlangen, wenn er dem Betreiber zuvor erfolgslos eine angemessene Nachfrist zur Leistung gesetzt hat. Dies gilt nicht, wenn der Betreiber die Verletzung der Leistungspflicht nicht zu vertreten hat. In einem solchen Fall hat der Betreiber den Landkreis unverzüglich zu informieren.

(3) Werden vom Betreiber geschuldete Leistungen ganz oder teilweise nicht mit dem vertraglich festgelegten Personal erbracht – unabhängig von der Ursache der Leistungsstörung und unabhängig vom Verschulden des Betreibers –, kann der Landkreis – unbeschadet seiner sonstigen vertraglichen oder gesetzlichen Ansprüche – die Leistung selbst durchführen oder durchführen lassen und von dem Betreiber den Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen bzw. einen entsprechenden Vorschuss verlangen, wenn er dem Betreiber zuvor erfolgslos eine angemessene Nachfrist zur Leistung gesetzt hat.

(4) Im Übrigen finden die Vorschriften zu den gesetzlichen Mängelgewährleistungsrechten sowie die Regelungen zu Mängelansprüchen nach § 14 VOL/B Anwendung.

§ 23 Haftung der Vertragsparteien

(1) Der Betreiber haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Wird der Landkreis seitens Dritter wegen eines pflichtwidrigen Verhaltens des Betreibers in Anspruch genommen, hat der Betreiber den Landkreis von sämtlichen Ansprüchen unverzüglich auf schriftliche Aufforderung freizustellen. Das betrifft auch Haftungstatbestände und Ausgleichsverpflichtungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und anderen Umweltschutzgesetzen wegen der durch den Betrieb der Bildungseinrichtung verursachten Grundstücks-, Gebäude- oder Grundwasserverunreinigungen, auch

ENTWURF

soweit sie sich auf benachbarte oder im weiteren Umfeld gelegene Grundstücke beziehen. Sämtliche Kosten der Rechtssicherung und Rechtsverteidigung gehen zu Lasten des Betreibers.

(2) Der Landkreis haftet für die von ihr schuldhaft verursachten Personenschäden. Gleiches gilt für jeglichen sonstigen Schaden im Falle vorsätzlicher Schadensverursachung. Für fahrlässig herbeigeführte Sach- und sonstige Vermögensschaden haftet der Landkreis nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und begrenzt auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden (unmittelbarer Schaden); dies gilt insbesondere für eine Haftung des Landkreises im Fall einer etwa entgangenen Vergütung des Betreibers für die Erbringung der bildungsbezogenen Leistungen sowie etwa entgangenen Gewinns des Betreibers. Der Landkreis haftet gegenüber dem Betreiber nicht für Schäden, die durch die das Vertragsobjekt nutzenden und betretenden Personen verursacht werden.

(3) Der Landkreis haftet nicht für Sachschäden, die dem Betreiber an den von ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen und den von ihm eingebrachten Gegenständen entstehen, gleich welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass der Landkreis den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Landkreises oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters beruhen, ist damit nicht verbunden.

(4) Der Landkreis haftet insbesondere nicht für eventuelle Schäden, die an den Maschinen und technischen Einrichtungen sowie der Ausstattung durch Stromausfall, Wassereinbrüche, insbesondere durch Rohrbruch, Unterbrechung der Beheizung, Gebäudebrand oder aus sonstigen Gründen entstehen.

§ 24 Kündigung und Sonderkündigungsrecht

(1) Dem Landkreis steht ein Sonderkündigungsrecht dieses Vertrages zu, wenn zum Zeitpunkt der Übergabe des Vertragsgegenstandes gemäß § 3 Abs. 2 dieses Vertrages noch eine oder mehrere Genehmigungen einzuholen sind und diese versagt werden oder vorliegende Genehmigungen später widerrufen werden und eine tatsächliche Inbetriebnahme des Vertragsobjekts voraussichtlich über einen Zeitraum von mehr als drei Monaten nicht erfolgen kann.

(2) Der Vertrag ist für beide Vertragsparteien im Übrigen jeweils nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform; sie kann fristlos oder unter Bestimmung einer Frist von bis zu drei Monaten erklärt werden. Der Grund für die Kündigung soll in dem Kündigungsschreiben genannt werden. Im Übrigen gelten für die Kündigung die §§ 8, 9 VOL/B. Der Landkreis kann die Kündigung auch auf bestimmte Teilleistungen und/oder Teile des Vertragsobjekts beschränken. Der Betreiber hat hingegen kein Recht zu Teilkündigungen.

ENTWURF

(3) In Ergänzung der Regelungen des § 8 VOL/B ist jede Partei auch dann berechtigt, den Vertrag ganz oder teilweise aus einem wichtigen Grund außerordentlich und fristlos zu kündigen, wenn

(a) die jeweils andere Partei wiederholt und/oder dauerhaft gegen wichtige Vertragspflichten verstößt und der kündigenden Partei hieraus ein Schaden entsteht oder zu entstehen droht;

(b) die jeweils andere Partei nachhaltig und erheblich die Vertragspflichten verletzt und diese Vertragspflichtenverletzung auch nach der Abmahnung durch die kündigende Partei nicht beseitigt; dies gilt insbesondere bei einem Verstoß des Betreibers gegen die beihilfen- und fördermittelrechtlichen Vorgaben gemäß § 17 dieses Vertrages;

(c) die jeweils andere Partei von der kündigenden Partei mindestens zweimal aufgrund derselben Pflichtverletzung erfolglos schriftlich abgemahnt worden ist oder die kündigende Partei der jeweils anderen Partei mindestens zweimal erfolglos schriftlich eine angemessene Frist zur Abhilfe bezüglich derselben Pflichtverletzung gesetzt hat;

(d) das Tun oder Unterlassen jeweils einer Partei zu einer Gefährdung von Leib oder Leben der Nutzer des Vertragsobjektes führt;

(4) In Ergänzung der Regelungen des § 8 VOL/B ist weiterhin der Landkreis auch dann berechtigt, den Vertrag ganz oder teilweise aus einem wichtigen Grund außerordentlich und fristlos zu kündigen, wenn

(a) der Betreiber es unterlässt, eine gemäß § 16 dieses Vertrages vorherige schriftliche Zustimmung des Landkreises einzuholen und dennoch Nachunternehmer austauscht oder Teilleistungen auf Nachunternehmer überträgt;

(b) der Betreiber vom Landkreis erfolglos mit angemessener Fristsetzung zum Nachweis des bestehenden Versicherungsschutzes gemäß § 18 dieses Vertrages aufgefordert worden ist;

(c) der Betreiber bei den Akkreditierungs-, Zertifizierungs- oder sonstigen von Dritten vorgenommenen Qualitätsüberprüfungen der von ihm erbrachten bildungsbezogenen Betreiberleistungen wiederholt (also mindestens in zwei Kalenderjahren) und in erheblichem Maße mangelhafte Ergebnisse im Sinne der jeweiligen Qualitätsüberprüfung erzielt hat; ein solcher Mangel ist insbesondere anzunehmen, wenn der Betreiber in dem jeweiligen Audit oder der sonstigen Qualitätsüberprüfung ein Ergebnis von weniger als 50 % erzielt,

(d) das Vertragsobjekt wegen Beschädigung oder Zerstörungen in erheblichem Umfang nicht mehr als Bildungseinrichtung im Sinne dieses Vertrages genutzt werden kann, soweit es nicht durch den Betreiber selbst oder aus Mitteln einer Versicherung (§ 18 dieses Vertrages) wiederhergestellt wird. Unter diesen Voraussetzungen steht auch dem Betreiber ein Recht zur außerordentlichen Kündigung zu.

ENTWURF

(5) Die kündigende Partei hat sowohl bei der Setzung einer Nachfrist aus den vorgenannten Gründen als auch bei der Abmahnung die Kündigung anzudrohen.

(6) Beiden Vertragspartnern steht darüber hinaus ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn am Ende eines Schuljahres festgestellt wird, dass das Vertragsobjekt im vorangegangenen Schuljahr jeweils monatlich mit weniger als 50 % seiner Gesamtkapazität ausgelastet war und wenn eine prognostische Betrachtung für das folgende Kalenderjahr ergibt, dass das Vertragsobjekt mit weniger als 50 % seiner Gesamtkapazität ausgelastet sein wird. Das außerordentliche Kündigungsrecht kann fristlos ausgeübt werden. Der Betreiber wird diese Kündigungsregelung in seinen Geschäftsverhältnissen berücksichtigen. Im Fall der fristlosen Kündigung durch den Landkreis kann der Betreiber die unvermeidbaren Auslaufkosten, nicht aber den entgangenen Gewinn vom Landkreis verlangen.

(7) Soweit der Betreiber den wichtigen Kündigungsgrund zu vertreten hat, ist er dem Landkreis zur Erstattung der kündigungsbedingt eingetretenen Mehrkosten verpflichtet. Schadensersatzansprüche des Landkreises bleiben hiervon unberührt.

(8) Im Falle einer jeden Kündigung hat der Betreiber die Ergebnisse bzw. Dokumentationen seiner Leistungen dem Landkreis so zu übergeben, dass ein Dritter die Leistungen fortführen kann. Die Parteien sind verpflichtet, den Leistungsstand innerhalb von zwei Wochen nach Kündigung gemeinsam festzustellen und zu dokumentieren.

§ 25 Regelung zum Umgang mit Leistungsstörungen wegen höherer Gewalt

(1) Ist eine der Vertragsparteien infolge höherer Gewalt oder anderweitigen unabwendbaren, nicht vorhersehbaren Umständen, insbesondere aufgrund von diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen oder behördlichen Anordnungen, in einem bestimmten Zeitraum nicht berechtigt und nicht in der Lage, ihre vertraglich geschuldeten Leistungen zu erbringen und/oder die vertraglich geschuldeten Pflichten zu erfüllen, entfallen für diesen Zeitraum die entsprechenden Leistungspflichten der jeweiligen Vertragspartei. Höhere Gewalt ist ein unvorhersehbares, von außen einwirkendes Ereignis, das auch durch äußerste, nach der Sachlage zu erwartende Sorgfalt wirtschaftlich vertretbar nicht abgewendet werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit hinzunehmen ist.

(2) Diejenige Vertragspartei, die sich auf die die Leistungserbringung hindernden Umstände infolge höherer Gewalt im Sinne des Absatzes 1 beruft, hat diese zu beweisen. Ein geringstes Selbstverschulden an der Störung der Leistungserbringung schließt das Berufen auf höhere Gewalt im Sinne des Absatzes 1 aus.

(3) Der Betreiber ist in einem solchen Fall der Verhinderung der Leistungserbringung infolge höherer Gewalt im Sinne des Absatzes 1 nicht berechtigt, vom Landkreis eine Erstattung von Mehrkosten und/oder -vergütung zu verlangen, die aus einer solchen Verhinderung der Leistungserbringung resultieren.

(4) Besteht der zur Annahme höherer Gewalt oder zu anderweitigen unabwendbaren, nicht vorhersehbaren Umständen führende Grund im Pflichtenkreis des Landkreises kommt

ENTWURF

dieser für den Zeitraum des Bestehens des Hinderungsgrundes nicht in Annahmeverzug; eine Verletzung von Mitwirkungspflichten des Landkreises ist in diesem Fall ebenfalls ausgeschlossen.

(5) Im Fall des Absatzes 1 hat die betroffene Vertragspartei die jeweils andere Vertragspartei unverzüglich über die diesen Ausnahmetatbestand begründenden Umstände und den voraussichtlichen Zeitraum der Verhinderung schriftlich in Kenntnis zu setzen, es sei denn die Umstände und deren hindernde Wirkung sind offenkundig (§ 5 Abs. 1 VOL/B).

(6) Dauert der Zeitraum im Sinne des Absatzes 1, in dem eine Leistungserbringung nicht möglich ist, länger als durchgehend drei Monate seit der Mitteilung nach Abs. 5 oder Eintritt des offenkundigen Ereignisses an, kann jede der Vertragsparteien jeweils die Anpassung des Vertrags verlangen, soweit einer der Vertragsparteien unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der gesetzlichen oder vertraglichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Vertragsteil nicht zumutbar, hat der benachteiligte Vertragspartner das Recht zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund binnen einer Frist von einem Monat nach Ablehnung der Vertragsanpassung.

(7) Schadensersatzansprüche, die aus einer Verhinderung der Leistungserbringung wegen eines nach Absatz 1 begründeten Umstandes resultieren, werden ausgeschlossen.

Abschnitt 6:
Sonstige Vereinbarungen

§ 26 Aufbewahrungs-/Herausgabepflicht von Unterlagen

(1) Der Betreiber ist verpflichtet, alle ihm in Papier- oder in elektronischer Form zur Verfügung gestellten Dokumente, Papiere, Programme und Pläne, die das Vertragsobjekt und dessen Nutzung als Bildungseinrichtung i. S. d. § 1 dieses Vertrages betreffen, sowie Kopien hiervon ordnungsgemäß aufzubewahren.

(2) Auf Verlagen des Landkreises sind die Unterlagen i. S. d. Absatzes 1 jederzeit während der Vertragsdurchführung sowie nach Beendigung des Vertrages an den Landkreis herauszugeben und/oder im Bereich des Betreibers dergestalt zu vernichten, dass ein weiterer Zugriff des Betreibers auf diese Unterlagen und die sich aus diesen ergebenden Informationen nicht mehr möglich ist.

§ 27 Abtretung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

(1) Eine Abtretung von Forderungen des Betreibers aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.

(2) Eine Aufrechnung gegenseitiger Forderungen aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen. Eine Aufrechnung mit anderweitigen Gegenansprüchen des Betreibers ist nur zulässig,

ENTWURF

wenn diese Gegenansprüche des Betreibers unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind.

(3) Macht der Betreiber von einem vermeintlichen Leistungsverweigerungsrecht bzw. Zurückbehaltungsrecht Gebrauch, so ist der Landkreis berechtigt, die Geltendmachung dieses Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung in Höhe des geforderten Betrags bzw. des Werts der verweigerten oder zurückgehaltenen Leistung abzuwenden. Die Kosten der Sicherheit sind vom Betreiber zu tragen, wenn die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts nicht berechtigt war.

§ 28 Schiedsgutachtenvereinbarung

(1) Bestehen zwischen den Vertragsparteien während der Vertragsausführung Meinungsverschiedenheiten über das Bestehen von Mängeln der Leistungserbringung und/oder über erforderliche Mängelbeseitigungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Steigerung der Qualität der Leistungsausübung, insbesondere der Erbringung der Bildungsdienstleistungen, oder deren Kosten oder über die Vertragsgemäßheit der ausgeführten Leistungen, insbesondere in Bezug auf deren Übereinstimmung mit den maßgeblichen Vertragsgrundlagen, so kann jede Partei zur Beurteilung dieser Streitfragen schriftlich die Einholung eines Sachverständigengutachtens verlangen. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von zwei Wochen nach einer entsprechenden Aufforderung auf einen bestimmten Sachverständigen, wird dieser auf Antrag einer Partei für beide Vertragsteile verbindlich von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer bestimmt. Der Sachverständige hat in eigener Verantwortung über die notwendigen Erhebungen zu entscheiden, die zur Beantwortung der Streitfrage erforderlich sind, und diese durchzuführen. Die vom Sachverständigen getroffenen Tatsachenfeststellungen sind für beide Parteien verbindlich.

(2) Vom Sachverständigen angeforderte Vorschüsse sind zunächst von beiden Parteien je zur Hälfte zu zahlen.

(3) Der Sachverständige soll auch für beide Parteien verbindlich darüber entscheiden, welche Partei in welcher Höhe die Kosten seiner Inanspruchnahme zu tragen hat. Dabei soll sich der Sachverständige an dem Umfang des Obsiegens bzw. Unterliegens der Vertragsparteien orientieren.

§ 29 Rechtsnachfolge

(1) Der Landkreis verpflichtet sich für den Fall, dass sei das Eigentum am Grundstück auf einen Dritten überträgt, dem Grundstückserwerber alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag in vollem Umfang zu übertragen.

(2) Der Betreiber darf die Rechte und Pflichten aus diesem Vertragsverhältnis, ganz oder auch teilweise, nur mit Zustimmung des Landkreises auf einen Dritten übertragen.

ENTWURF

§ 30 Schlussbestimmungen

(1) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Dieser Vertrag tritt an die Stelle aller im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen und mündlichen Willenserklärungen der Vertragsschließenden, auch soweit diese Erklärungen vom Inhalt des vorstehenden Vertrages abweichen sollten.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für Änderungen dieser Schriftformklausel selbst; die Schriftformklausel kann weder mündlich noch durch konkludentes Verhalten außer Kraft gesetzt werden.

(3) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke ist eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in dem Vertrag vorgeschriebenen Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht; dann ist ein dem Gewollten möglichst nahe kommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) zu vereinbaren.

_____, den _____ _____, den _____

_____ _____
Unterschrift Landkreis Havelland Unterschrift Betreiber

ENTWURF