

Nutzungsvertrag für Teile oder Räume eines Gebäudes (Zahlung von Neben- und Betriebskosten)

Die Überlassung und Nutzung von Teilen oder Räumen eines Gebäudes durch das BA Mitte erfolgt zur Durchführung eines Kooperationsvertrages.

Der Kooperationsvertrag regelt Ziel und Zweck der Überlassung des Nutzungsobjektes unter fachlichen Gesichtspunkten.

Der Nutzer zahlt entsprechend einer zu benennenden rechtlichen Grundlage kein Entgelt aber Neben- und Betriebskosten.

MUSTER

Nutzungsvertrag

Das Land Berlin

vertreten durch

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Jugend, Schule, Sport und Facility Management
Serviceeinheit Facility Management
Leiter der Serviceeinheit

(BA Mitte)

und

vertreten durch

.....
.....

(Nutzer)

schließen folgenden Nutzungsvertrag:

§ 1 Nutzungsobjekt, Nutzungszweck

- (1) Zur Durchführung des Kooperationsvertrages vom (**Anlage**) überlässt das BA Mitte dem Nutzer die Nutzung der in **Anlage** aufgeführten Räume im Gebäude, Berlin, mit m² einschließlich des in **Anlage** ... aufgeführten Inventars..
- (2) Die Nutzung darf nur nach Maßgabe des Kooperationsvertrages erfolgen. Änderungen des Nutzungszwecks sind dem BA Mitte unverzüglich anzuzeigen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung des BA Mitte.

§ 2 Nutzungsbeginn, Nutzungsdauer, Beendigung (Kündigung)

- (1) Das Nutzungsverhältnis beginnt am und endet am ohne, dass es einer Kündigung bedarf.
- (2) Setzt der Nutzer den Gebrauch des Nutzungsobjektes nach Ablauf der Nutzungsdauer fort, so gilt das Nutzungsverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung und Erneuerung des Mietverhältnisses müssen nach seinem Ablauf neu schriftlich vereinbart werden.
- (3) Der Nutzungsvertrag endet zeitgleich mit der Beendigung des Kooperationsvertrages, auch wenn die Nutzungsdauer gemäß Abs. 1 noch nicht abgelaufen ist.
- (4) Der Nutzungsvertrag endet vorzeitig und kann vom BA Mitte mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder die Erfüllung öffentlicher Aufgaben die vorzeitige Beendigung des Nutzungsverhältnisses erfordern. Das ist insbesondere der Fall, wenn das Nutzungsobjekt selbst vom BA Mitte benötigt wird, veräußert werden soll oder

gesundheitliche, bauliche oder haushaltswirtschaftliche Gründe einer weiteren Überlassung entgegenstehen, Bei Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts steht dem Nutzer kein Entschädigungsanspruch gleich welcher Art zu. Das BA Mitte ist nicht dazu verpflichtet, dem Nutzer Ersatzstandorte anzubieten.

- (5) Das BA Mitte ist berechtigt, den Nutzungsvertrag zu kündigen, wenn vermögensrechtliche Ansprüche anerkannt sind und der Berechtigte die Auflösung des Vertragsverhältnisses verlangt. Das BA Mitte ist dann berechtigt, den Nutzungsvertrag mit einer Frist von drei Monaten zu jedem Monatsende zu kündigen.

Dem Nutzer stehen im Falle der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts keine Entschädigungsansprüche gleich welcher Art gegenüber dem BA Mitte zu. Mit der Kündigung des Nutzungsverhältnisses besteht für BA Mitte keine Verpflichtung zum Angebot von Ersatzstandorten.

- (6) Das BA Mitte ist berechtigt, das Nutzungsverhältnis schriftlich fristlos zu kündigen und die sofortige Räumung und Rückgabe des Nutzungsobjektes zu verlangen, wenn der Nutzer insbesondere

- seinen Verpflichtungen aus diesem Nutzungsvertrag oder dem Kooperationsvertrag nicht nachkommt,
- für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Neben- und Betriebskostenzahlung in Verzug ist,
- das Nutzungsobjekt nicht vertragsgemäß gebraucht und der vertragswidrige Gebrauch nach Abmahnung nicht binnen einer Frist von einer Woche eingestellt wird,
- einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt hat oder über das Vermögen des Nutzers ein Insolvenzverfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet wird oder die Eröffnung des Verfahrens mangels Masse eingestellt wird oder der Nutzer seine Zahlungen endgültig einstellt,
- den ordnungsgemäßen Betrieb der Einrichtung durch die Nutzung der Räume erheblich stört oder gegen Schutzbestimmungen (insbesondere Jugend-, Brand- bzw. Lärmschutzbestimmungen) verstoßen wird,
- durch Eigenverschulden das Nutzungsobjekt zerstört hat,
- nicht mehr unter die Voraussetzungen der Entgeltbefreiung fällt,
- einen sonstigen wichtigen Grund zu vertreten hat, der es dem BA Mitte unzumutbar macht, den Nutzungsvertrag bis zum Ende der Laufzeit fortzuführen.

- (7) Der Nutzer ist berechtigt, das Nutzungsverhältnis schriftlich fristlos zu kündigen, wenn:

- durch behördliche Auflagen oder Anordnungen er nicht mehr in der Lage ist, den Kooperationsvertrag fortzuführen,

- Umstände, die der Nutzer nicht zu vertreten hat, der Durchführung des Kooperationsvertrages entgegenstehen.
- (8) Nach erfolgter ordentlicher oder fristloser Kündigung ist der Nutzer verpflichtet, das Nutzungsobjekt an das BA Mitte oder einen vom BA Mitte benannten Dritten herauszugeben.

§ 3 Entgeltfreiheit

- (1) Das Nutzungsentgelt (Kalt) entfällt auf Grundlage
(rechtliche Grundlage)
- (2) Die Voraussetzungen für das Vorliegen einer vollständigen oder teilweisen Entgeltbefreiung werden einmal jährlich überprüft. Zu diesem Zweck hat der Nutzer dem BA Mitte prüffähige Unterlagen bis zumeinzureichen.

§ 4 Neben- und Betriebskosten

- (1) Der Nutzer trägt alle anfallenden Betriebskosten nach der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Text ist als **Anlage**beigefügt.

Zu den Nebenkosten zählen sowohl die Betriebskosten gemäß §§ 1, 2 Nrn. 1 bis 16 als auch die sonstigen Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV. Im Einzelnen sind das insbesondere:

- Kontrolle Beleuchtung
- Wartung Blitzschutzanlage
- Wartung Elektroanlagen (sog. E-Check)
- Feuerlöscher
- Wartung Pumpen
- Wartung Rauchmelder
- Wartung Rauchabzugsanlage
- Signalüberwachung von Einbruchmelde-, Brand- und Hausalarmanlagen, sowie die Kosten für erfolgte Einsätze
- die Rufbereitschaft nach Aufschaltung eines Notrufsystems für Personenaufzüge

Der Nutzer ist verpflichtet, die Bekämpfungsmaßnahmen für den Winterdienst nach dem Straßenreinigungsgesetz vom 19.12.1978 (GVBl. S. 2501), zuletzt geändert am 18.11.2010 (GVBl.S.509) in der jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Das Grundstück ist von der Grundsteuer befreit.

- (2) Werden Betriebskosten aus dem Katalog der BetrKV oder Nebenkosten neu eingeführt, sind diese ebenfalls umlagefähig.

- (3) Erhöhen sich die Neben- und Betriebskosten, so ist das BA Mitte berechtigt, die Kosten durch schriftliche Erklärung auf den Nutzer umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die Erklärung folgenden Monats.
- (4) Über die Neben- und Betriebskosten hat das BA Mitte, soweit diese nicht unmittelbar vom Nutzer auszugleichen sind, jährlich abzurechnen. Die Betriebskostenabrechnung erfolgt kalenderjährlich, erstmals zum..... Die Abrechnung ist dem Nutzer spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ablauf des jeweiligen Abrechnungszeitraums mitzuteilen.
- (5) Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Nutzer gegenüber dem BA Mitte spätestens bis zum Ablauf des 6. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist, kann der Nutzer Einwendungen gegen die Abrechnung nicht mehr geltend machen.
- (6) Das BA Mitte ist zur Teilabrechnung der die Neben- und Betriebskosten weder während des laufenden Nutzungsverhältnisses noch anlässlich seiner Beendigung verpflichtet.
- (7) Die Berechnung der Kosten für Wasser, Strom und Heizung erfolgt verbrauchsabhängig. Der Verbrauch von Strom, Wasser und Wärme wird anhand der eingebauten Verbrauchszählanlagen ermittelt. Die maßgeblichen Zählernummern und Verbrauchsstände für Strom, Wasser und Fernwärme zu Vertragsbeginn sind der **Anlage** zu entnehmen; die übrigen Betriebskosten nach der Nutzfläche.
- (8) Soweit möglich kann der Nutzer in Abstimmung mit dem BA Mitte mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben direkt abrechnen.

§ 5 Zahlungen

- (1) Der monatliche Zahlbetrag

Neben- und Betriebskosten €

ist im Voraus, ohne besondere Aufforderung, spätestens am 15. des Monats, porto- und spesenfrei auf folgendes Konto zu zahlen:

Bezirkskasse Mitte von Berlin
 Bankleitzahl **100 100 10**
 Konto- Nr. **0650 530 102**
 Kassenzeichen **nach Bekanntgabe**
IBAN

- (2) An andere Stellen geleistete Zahlungen gelten nicht als Erfüllung der Zahlungspflicht. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem Konto des BA Mitte (bei der Bezirkskasse Mitte) maßgebend.
- (3) Der Nutzer kann am Lastschriftverfahren teilnehmen und dem BA Mitte eine schriftliche Einzugsermächtigung erteilen.

- (4) Ist der monatliche Zahlbetrag zum Fälligkeitszeitpunkt bei der Bezirkskasse Mitte nicht eingegangen, ist das BA Mitte berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz und für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Nutzer weist wesentlich geringere Mahnkosten nach.
- (5) Das Recht des BA Mitte zur Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugsschadens bleibt davon unberührt. Bei der Berechnung von Verzugszinsen werden das Jahr mit 360 Tagen und der Monat mit 30 Tagen berechnet.

§ 6 Verrechnung von Zahlungen, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

- (1) Das BA Mitte kann Zahlungen des Nutzers auf offene Forderungen seiner Wahl verrechnen, wenn nicht der Nutzer bei der Vornahme der Zahlung einen Verwendungszweck angibt.
- (2) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit anderen Forderungen als solchen aus diesem Vertrag nicht zulässig. Die Vertragsparteien können nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.
- (3) Ein Zurückbehaltungsrecht kann wegen anderer Rechte als solcher aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden. Ein Zurückbehaltungsrecht wegen anderer als Geldansprüche können die Vertragsparteien nur ausüben, wenn die Absicht einen Monat vorher schriftlich angekündigt wurde.

§ 7 Zustand

- (1) Der Nutzer übernimmt das Nutzungsobjekt wie besichtigt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung wie es steht und liegt. Der Nutzer erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Die Vertragsparteien führen vor Beginn des Nutzungsverhältnisses eine gemeinsame Begehung des Nutzungsobjektes durch und fertigen ein Protokoll an (**Anlage**).
- (2) Dem Nutzer werden vom BA Mitte die Schlüssel für das Nutzungsobjekt übergeben. Die Anzahl der Schlüssel ist in einem Protokoll aufzuführen (**Anlage**)
- (3) Die in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Protokolle sind von den Vertragsparteien zu unterschreiben; jede Seite ist gesondert zu unterzeichnen. Die Vertragsparteien erkennen die Protokolle als rechtsverbindlich an. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Vertragspartei bei der Fertigung des Protokolls nicht anwesend ist.
- (4) Die für den beabsichtigten Nutzungszweck erforderlichen Genehmigungen holt der Nutzer eigenverantwortlich und auf eigene Kosten ein und legt sie auf Anforderung des BA Mitte vor.

§ 8 Erhaltung des Nutzungsobjektes

- (1) Der Nutzer verpflichtet sich angesichts der entgeltfreien Überlassung, alle während der Dauer der Nutzungszeit anfallenden Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Inneren des Nutzungsobjektes auf seine Kosten fachgerecht laufend durchzuführen (Wartung, Inspektion, Instandhaltung, insbesondere Vorbeugungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs oder Beseitigung der durch gewöhnliche Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstandenen baulichen und sonstigen Mängel). Der Nutzer hat das ihm zur Nutzung überlassene Inventar und alle in dem Nutzungsobjekt befindlichen technischen Anlagen einschließlich der Installation für Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Beleuchtung auf seine Kosten zu pflegen, zu warten und instand zu halten. Dazu gehören insbesondere die im Nutzungsobjekt befindlichen Bodenbelege, Türen, Schlösser, Verglasungen, Wasserhähne und Armaturen, Wasch- und Abflussbecken und Toiletten, elektrotechnische Installationseinrichtungen sowie Heizkörper und Feuerlöscher. Die Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen umfassen auch die Ausführungen der während der Nutzungszeit erforderlichen Schönheitsreparaturen, die in dem für den Nutzungszweck üblichen Zeitraum und Umfang unter Berücksichtigung des Zustandes der jeweiligen Teile des Nutzungsobjektes fachgerecht zu erledigen sind. Dazu gehören die Dekorationsarbeiten an Wänden und Decken, der Anstrich der Heizkörper, Heizrohre, Fenster und Innentüren und die Außentüren von innen sowie die Reinigung der Bodenbelege.
- (2) Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinsichtlich der grundlegenden konstruktiven Bauteile (Arbeiten an Dach und Fach) obliegen dem BA Mitte. Davon werden alle Maßnahmen umfasst, die der Erhaltung der Substanz des Gebäudes, der Außenmauern, der tragenden Teile/Wände, des Fundaments dienen sowie der Leitungssysteme, wenn sie unter Putz in der Wand verlegt sind und Dach-eindeckungen sowie Abdichtungen. Angesichts der entgeltfreien Nutzung ist der Nutzer verpflichtet, sich an den Kosten anteilig der genutzten Fläche zu beteiligen.
- (3) Kommt der Nutzer den in Absatz 1 genannten Pflichten nicht nach, so fordert das BA Mitte den Nutzer unter Fristsetzung auf, die erforderlichen Arbeiten durchzuführen. Ist der Nutzer dieser Aufforderung nach Ablauf der gesetzten Frist nicht nachgekommen, so ist das BA Mitte berechtigt ohne weitere Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Nutzers vorzunehmen und die entsprechenden Kosten dem Nutzer aufzuerlegen.

§ 9 Verkehrssicherungspflicht

Während der Nutzungsdauer obliegt dem Nutzer die Verkehrssicherungspflicht für das in § 1 genannte Nutzungsobjekt.

§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Nutzer

- (1) Der Nutzer ist zu baulichen Veränderungen des Nutzungsobjekts insbesondere Entfernung, Umbau-, Neubau, Änderungen am Inventar oder technischen Einrichtungen und Versorgungsanlagen ohne vorherige schriftliche Zustimmung des BA Mitte nicht befugt. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist der Nutzer auf Verlangen

des BA Mitte verpflichtet, die baulichen Änderungen zu beseitigen und den alten Zustand auf seine Kosten entschädigungslos wiederherzustellen. Weigert sich der Nutzer, so ist das BA Mitte berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Nutzers durchführen zu lassen. Der Nutzer ist insoweit zur Duldung verpflichtet.

- (2) Jeder Schaden, der durch die vom Nutzer veranlasste bauliche Veränderung entsteht, hat dieser dem BA Mitte zu ersetzen, auch dann, wenn ihn selbst oder die von ihm Beauftragten kein Verschulden trifft.

§ 11 Veränderungen des Nutzungsobjekts durch das BA Mitte

Das BA Mitte darf Veränderungen des Nutzungsobjekts darunter auch bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Nutzungsobjektes, zur Abwendung drohender Gefahren, oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Nutzers vornehmen. Der Nutzer hat das Nutzungsobjekt oder Teile davon nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten durch das BA Mitte zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn es sich um die Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das Nutzungsobjekt oder seiner Nutzer handelt. Dem Nutzer stehen keine Mängelrechte und kein Aufwendungsersatzanspruch, Schadensersatzanspruch oder sonstiges Zurückbehaltungsrecht wegen solcher Maßnahmen zu.

§ 12 Pflichten, Haftung, Versicherung des Nutzers

- (1) Der Nutzer verpflichtet sich, das Nutzungsobjekt schonend und pfleglich zu behandeln und alle Vorkehrungen zur Ermittlung eventueller Schadensverursacher und zur Sicherung von Beweisen vorzunehmen. Schäden und Mängel an dem Nutzungsobjekt sind dem BA Mitte unverzüglich anzuzeigen. Der Nutzer haftet für sämtliche Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden.
- (2) Der Nutzer haftet gegenüber dem BA Mitte für alle Schäden am Nutzungsobjekt, die von ihm oder Dritten verursacht werden. Dritte sind seine Beauftragten, Mitarbeiter, Gäste, Kunden, Lieferanten, von ihm beauftragte Handwerker, Transporteure, Personen, die in einem vertraglich oder vertragsähnlichen Rechtsverhältnis zu ihm stehen sowie sonstige Personen, die auf Veranlassung des Nutzers mit dem Nutzungsobjekt in Berührung kommen. Dies gilt nicht, sofern und soweit die Schäden von Dritten verursacht werden, die – ohne dass der Nutzer es veranlasst hat – mit dem Nutzungsobjekt in Berührung gekommen sind oder es genutzt haben.
- (3) Ist an dem Nutzungsobjekt ein Schaden eingetreten, der nicht allein durch normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen kann, hat der Nutzer zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.
- (4) Der Nutzer stellt das BA Mitte auf seine Kosten von etwaigen Haftungsansprüchen für Schäden Dritter und von Kosten (z.B. Anwaltsgebühren) frei, die im

Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages oder Nutzung aufgrund dieses Vertrages oder im Zusammenhang mit dem Nutzungsobjekt insbesondere wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, gegen das BA Mitte geltend gemacht werden, es sei denn, der Schadensfall ist von Mitarbeitern des BA Mitte vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden.

- (5) Der Nutzer verzichtet auf eigene Haftpflichtansprüche gegen das BA Mitte und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen das BA Mitte und dessen Mitarbeiter. Das BA Mitte nimmt den Verzicht an. Der Verzicht gilt nicht, soweit das BA Mitte bzw. dessen Mitarbeiter grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben.
- (6) Der Nutzer verpflichtet sich zum Abschluss einer die Risiken dieses Vertrages abdeckenden Haftpflichtversicherung. Der Nutzer muss gegenüber dem BA Mitte den Nachweis des Abschlusses einer derartigen Versicherung erbringen. Die schriftliche Bestätigung hat eine Erklärung zu enthalten, dass die Haftpflichtversicherung Ansprüche Dritter deckt, für die der Nutzer gemäß Absatz 4 eine Freistellungsverpflichtung gegenüber dem BA Mitte übernommen hat. Kommt der Nutzer dieser Verpflichtung nicht nach, ist das BA Mitte zur Ersatzvornahme durch Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung auf Kosten des Nutzers berechtigt.
- (7) Ein Anstieg der Versicherungsprämie, der auf Gefahrerhöhungen und besonderen Risiken beruht, die von der Nutzung des Grundstückes und der darauf befindlichen Anlagen ausgehen, geht zu Lasten des Nutzers.
- (8) Der Nutzer hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort fachgerecht zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung innerhalb der vom BA Mitte bestimmten Frist nicht nach, so kann das BA Mitte die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Nutzers vornehmen lassen. Einer schriftlichen Mahnung und Fristsetzung bedarf es nicht, wenn Gefahr im Verzug oder der Nutzer nicht erreichbar ist.
- (9) Bei Störungen oder Schäden an Versorgungsleitungen hat der Nutzer unverzüglich für Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet das BA Mitte zu benachrichtigen. Bei Gefahr im Verzuge ist der Nutzer verpflichtet, für die Beseitigung der Gefahr selbst zu sorgen.
- (10) Verlorengegangene Schlüssel hat der Nutzer auf seine Kosten wieder zu beschaffen. Sind Schließanlagen betroffen, erstreckt sich der Ersatz auch auf diese.
- (11) Der Nutzer verpflichtet sich gegenüber dem BA Mitte, die Vorgaben Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen in Berlin (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin - **KrW-/AbfG Bln**) vom 21. Juli 1999 (GVBl S. 413), zuletzt geändert am 2. Februar 2011 (GVBl S. 50). - einzuhalten und insbesondere im Beschaffungs- und Auftragswesen möglichst Erzeugnisse zu verwenden, die aus Reststoffen oder Abfällen in rohstoffarmen oder reststoffarmen Produktionsverfahren oder aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt worden sind, die sich durch Langlebigkeit und Reparaturfreundlichkeit oder Wiederverwertbarkeit auszeichnen oder die umweltverträglicher als andere Produkte sind.

§ 13 Haftung des BA Mitte

- (1) Für anfängliche Mängel des Nutzungsobjektes haftet das BA Mitte nur bei Verschulden. Seine gesetzliche Haftung nach § 536 a BGB unabhängig von einem Verschulden wird ausgeschlossen.
- (2) Das BA Mitte haftet nicht für Ansprüche aus Schäden, welche durch allmähliche Einwirkung von Temperaturen, Gasen, Dämpfen oder Feuchtigkeit, von Niederschlägen (Rauch, Ruß, Staub oder dergleichen) ferner durch Abwässer, Schwammbildung, Senkung von Grundstücken, durch Erdbeben sowie durch Überschwemmungen stehender oder fließender Gewässer entstanden sind. Das BA Mitte haftet nicht für Kosten, die dem Nutzer durch Umstellung von Stadt- und Erdgas, Stromart und -spannung oder Veränderungen des Wasserdruckes entstehen.
- (3) Für Ansprüche aus Feuerschäden haftet das BA Mitte nur dann und insoweit, als diese durch eine von ihm abgeschlossene Gebäudefeuersicherung gedeckt sind.
- (4) Für bauliche Fehler haftet das BA Mitte nur im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Unbeschadet dieser Regelung sind weitergehende Schadensersatzansprüche ausgeschlossen.
- (5) Soweit in diesem Vertrag die Haftung des BA Mitte ausgeschlossen und beschränkt wird, gilt dies nicht für Schäden aus Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit.

§ 14 Betreten des Nutzungsobjekts durch BA Mitte

- (1) Das BA Mitte und seine Beauftragten sind nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist während der üblichen Nutzungszeit berechtigt, das Nutzungsobjekt insbesondere zur Überprüfung seines Zustandes zu besichtigen und zu betreten.
- (2) Bei längerer Abwesenheit hat der Nutzer sicherzustellen, dass das Nutzungsobjekt nach Maßgabe des Absatz 1 vom BA Mitte betreten werden kann. Die Schlüssel sind an geeigneter Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des BA Mitte zu hinterlegen.

§ 15 Überlassung an Dritte

- (1) Der Nutzer ist nicht berechtigt, das Nutzungsobjekt ganz oder teilweise an Dritte zu überlassen.
- (2) Der Nutzer ist berechtigt, einzelne Räume des Nutzungsobjektes stunden- oder tageweise an Dritte zu vergeben, insofern dies nach dem Kooperationsvertrag zulässig ist. Erzielte Einnahmen sind an BA Mitte abzuführen.

§ 16 Werbung

Im Nutzungsobjekt sowie an den Außen- und Freiflächen ist Werbung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des BA Mitte zulässig. Hierüber ist eine schriftliche Vereinbarung mit dem BA Mitte zu treffen, die auch eine angemessene finanzielle Beteiligung des BA Mitte zu enthalten hat.

§ 17 Beendigung des Nutzungsverhältnisses

- (1) Der Vertragsgegenstand ist bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in geräumtem und besenreinem Zustand an das BA Mitte zurückzugeben. Der Zustand muss einer normalen Abnutzung entsprechen. Gegebenenfalls notwendige und fällige Schönheitsreparaturen sind vor Rückgabe durch den Nutzer auszuführen. Soweit bauliche Veränderungen durchgeführt wurden, sind diese durch den Nutzer zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. In Absprache mit dem BA Mitte können in Ausnahmefällen hiervon abweichende schriftliche Regelungen getroffen werden. Sämtliche zum Nutzungsobjekt gehörenden Schlüssel sind an das BA Mitte auszuhändigen. Erfolgt dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist das BA Mitte berechtigt, die entsprechenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Nutzers auszutauschen.
- (2) Die Vertragsparteien fertigen bei der Rückgabe des Nutzungsobjekts ein Protokoll an, in das etwaige Mängel aufzunehmen sind. Das Protokoll ist nach Anfertigung von beiden Vertragspartnern zu unterschreiben und bei mehreren Seiten ist jede einzelne Seite zu unterzeichnen. Die Vertragsparteien erkennen es als rechtsverbindlich an, auch wenn eine Vertragspartei nicht anwesend ist.
- (3) Für Beschädigungen oder Verlust von Sachen, die der Nutzer beim Auszug zurückgelassen hat, haftet das BA Mitte nur im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Holt der Nutzer zurückgelassene Sachen nach Aufforderung des BA Mitte nicht innerhalb von vier Wochen seit Nutzungsende ab oder ist dem BA Mitte der Aufenthalt des Nutzers aus vom Nutzer zu vertretenden Gründen unbekannt, so darf das BA Mitte unbeschadet seiner Rechte aus § 546 a BGB diese Sachen selbst auf Kosten des Nutzers entsorgen. Dem BA Mitte steht das Recht zu, diese zurückgelassenen Sachen nach den Vorschriften des Vermieterpfandrechts zu verwerten.

§ 18 Änderung der Rechtsform

Der Nutzer ist verpflichtet, dem BA Mitte unverzüglich Änderungen seiner Rechtsform und Änderungen seiner Vertreter mitzuteilen

§ 19 Sonstiges, Salvatorische Klausel

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Der Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung geschlossen. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

- (3) Sollte in diesem Vertrag eine oder mehrere Bestimmungen unwirksam, undurchführbar oder lückenhaft sein, so, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine unwirksame, undurchführbare oder lückenhafte Regelung, die nicht auf einem Verstoß gegen das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen beruhen, zur Vereinbarung einer Regelung, die dem ursprünglich verfolgten Ziel möglichst nahe kommt.
- (4) Mitteilungen oder förmliche Zustellungen sind an die nachfolgenden Adressen zu richten:

BA Mitte:.....

Nutzer:.....

Die vorstehenden Zustelladressen können jeweils nur durch schriftliche Mitteilung einer anderen im Inland gelegenen Zustelladresse an die andere Vertragspartei abgeändert werden.

- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Berlin.

§ 20 Vertragsbestandteile

Bestandteil dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Berlin, den _____

Berlin, den _____

BA Mitte von Berlin
Serviceeinheit Facility Management
Leiter der Serviceeinheit

Nutzer