

Vertrag

Zwischen

dem Landkreis Gießen – vertreten durch den Kreisausschuss –
Riversplatz 1 – 9, 35394 Gießen

(nachstehend Nutzer genannt)

und

(nachstehend Betreiber genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

- (1) Der Betreiber verpflichtet sich, im Objekt, nach Weisung des Landkreises Gießen, Personen aufzunehmen und unterzubringen, die nach bundes- oder landesrechtlichen Vorgaben in den Landkreis Gießen verteilt worden sind. Das vorbezeichnete Objekt dient sowohl der Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen als auch von Spätaussiedlern/innen.
- (2) Die vorgenannte Einrichtung ist eine Gemeinschaftsunterkunft bzw. ein Übergangwohnheim und verfügt als Richtwert über Unterbringungsplätze. Der Nutzer ist Träger der Einrichtung im Sinne von § 3, Abs 1 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen und anderen ausländischen Personen bzw. § 4, Abs 2 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedlern.
- (3) Der Betreiber verpflichtet sich, für das Objekt eine Gebäudebrandversicherung sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung zu unterhalten.
- (4) Der Betreiber übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Gebäude sowie den dazugehörenden Außenbereich. Er stellt die Verkehrssicherheit durch regelmäßige Begehung und Kontrolle der elektronischen Geräte sicher. Der Betreiber trägt dafür Sorge, dass die Räumlichkeiten stets den hygienerechtlichen, brandschutz- und baurechtlichen Bestimmungen genügen und hält die Räumlichkeiten instand. Der Vermieter duldet die Durchführung von nach dem Bundesinfektionsschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen und trägt die entsprechenden Kosten.

§ 2

- (1) Der Betreiber verpflichtet sich, das Anwesen zur Unterbringung der aufzunehmenden Personen entsprechend der in Anlage 1 zu diesem Vertrag aufgeführten Ausstattungs- und Beschaffenheitskriterien, die als Mindestanforderungen gelten und Bestandteil dieses Vertrages sind, herzurichten, auszustatten und zu unterhalten.
- (2) Die bauliche Unterhaltung des Objektes, einschließlich der Installation, obliegt dem Betreiber. Das Haus ist in einem für die menschenwürdige Unterbringung geeigneten Zustand zu erhalten. Notwendige Renovierungsarbeiten sind, auch auf Weisung des Nutzers, durchzuführen. Das gleiche gilt für sämtliche Gegenstände, die von dem Betreiber nach Anlage 1 zur Verfügung zu stellen und nach Bedarf zu ersetzen oder zu ergänzen sind.
- (3) Das Hausrecht übt der Betreiber aus. Dem Nutzer wird das Hausrecht insoweit übertragen, als es erforderlich ist, um die Erfüllung der dienstlichen Pflichten durchzusetzen.

§ 3

Von dem Betreiber sind die für die Nutzungsart erforderlichen Genehmigungen der Bauaufsichtsbehörde, die eventuell auch durch Änderungen des Baurechts während der Vertragslaufzeit notwendig werden, einzuholen. Die Erfüllung baurechtlicher Auflagen ist durch Abnahmebescheinigungen der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Betreiber, behördliche Verfügungen, die das Objekt betreffen, unverzüglich und vollständig zu erfüllen.

§ 4

- (1) Der Betreiber stellt einen reibungslosen Wohnheimbetrieb sicher. Er nimmt die vom Nutzer in das Objekt eingewiesenen Personen auf und teilt ihnen die zur Unterbringung vorgesehenen Räumlichkeiten und Einrichtungen nach Weisung des Nutzers zu. Die Möglichkeit zur Neuaufnahme wird von dem Betreiber werktäglich bis 18:00 Uhr gewährleistet.
- (2) Der Betreiber überwacht die Belegung des Wohnheimes und teilt dem Nutzer eingetretene Änderungen kurzfristig mit. Der Betreiber ist berechtigt, die Mitwirkungsrechte eines Wohnungsgebers nach dem Melderecht auszuüben.
- (3) Die Reinigung der Räume, der Küche und sanitären Anlagen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie des durch die Bewohner genutzten Außenbereiches und Gehwege soll nach Möglichkeit von den untergebrachten Personen vorgenommen werden. Zu diesem Zweck erstellt der Betreiber wöchentlich einen Reinigungsplan und überwacht dessen Ausführung. Dies entbindet den Betreiber jedoch nicht von seiner grundsätzlichen Verpflichtung, für die Sauberkeit des Objektes zu sorgen. Bei Belegungswechsel ist in jedem Fall durch den Betreiber eine Grundreinigung oder Renovierung der betreffenden Räume durchzuführen. Die Entsorgung von Müll und Sperrmüll sowie sonstigen in dem Objekt sowie auf dem Grundstück befindlichen Gegenständen (insbesondere bei Räumung des Objektes) obliegt dem Vermieter.

- (4) Der Betreiber wird in Abstimmung mit dem Nutzer eine Hausordnung erstellen, für deren Einhaltung der Betreiber zu sorgen hat. Der Nutzer ist unverzüglich über alle außergewöhnlichen Vorfälle zu unterrichten.
- (5) Der Betreiber hat dafür Sorge zu tragen, dass den Bewohnern Poststücke ordnungsgemäß, unter Einhaltung des Postgeheimnisses, zugestellt werden können.

§ 5

- (1) Der Betreiber gestattet Vertretern des Nutzers und von diesem mit einer entsprechenden Befugnis ausgestatteten Personen, das Vertragsobjekt jederzeit zu betreten und sich darin aufzuhalten.
- (2) Darüber hinaus stellt der Betreiber einen eingerichteten Büroraum mit Telefon und Internetanschluss in dem Objekt zur Verfügung und gestattet den vom Nutzer mit Betreuungsaufgaben beauftragten Personen die Nutzung des Raumes und des Telefons sowie des Internetanschlusses zu dienstlichen Zwecken.

§ 6

- (1) Zur Abgeltung aller vertraglichen Leistungen des Betreibers, einschließlich der entstehenden Betriebs- und Nebenkosten sowie anfallenden Abgaben, entrichtet der Nutzer ein Entgelt in Höhe von xxx Euro/Tag für jede eingewiesene und anwesende Person. Die Zahlung des Unterbringungsentgeltes erfolgt auf der Grundlage einer von dem Betreiber nach Ablauf eines jeden Kalendermonats vorzulegenden Abrechnung mit Anwesenheits- und Belegungsnachweis. Zur Feststellung der Unterbringungstage im jeweiligen Abrechnungsmonat ist die Anzahl der Übernachtungen maßgebend.
- (1) Ab 201x stehen Plätze zur Nutzung bereit; eine Garantiebelegung wird ab diesem Zeitpunkt für Personen vom Nutzer garantiert. (Sobald sämtliche Räume in dem Anwesen zu dem Vertragszweck bereitgestellt werden und eine Unterbringung von Personen möglich ist, garantiert der Nutzer eine Mindestbelegung von Personen.) Die Garantiebelegung gilt jedoch nicht für die letzten drei Monate vor einem Vertragsende. Die Gesamtfläche incl. Nutzfläche beträgt m², die reine Wohnfläche beträgt m². Wird eine Teilbelegung vorher möglich, wird entsprechend der tatsächlich untergebrachten Personen abgerechnet.
- (2) Für die sich aus der garantierten Belegung mit Personen ergebenden Anzahl von Übernachtungen pro Monat ist ab dem noch festzustellenden Zeitpunkt monatlich im Voraus bis zum 05. eines jeden Kalendermonats ein Entgelt in Höhe von Euro (in Worten: 00/100 Euro) an den Betreiber zu überweisen. Die Garantiezahlung wird mit der monatlich vorzunehmenden Abrechnung verrechnet.

§ 7

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt vorbehaltlich der Erteilung der baurechtlichen Nutzungsänderung am 01.xx.201x und wird mit einer festen Vertragslaufzeit bis zum xx.xx.201x geschlossen. Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils ein Kalendervierteljahr, sofern er nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten schriftlich gekündigt wird.
- (2) Das Vertragsverhältnis kann vom Nutzer auch während der Vertragsdauer fristlos gekündigt werden, wenn der Betreiber seinen Pflichten trotz Abmahnung nicht oder nur unzureichend nachkommt.

§ 8

- (1) Der Nutzer haftet gegenüber dem Betreiber nicht für die von den Bewohnern oder diesen zugehörigen Personen verursachte Schäden. Ferner stellt der Betreiber im Innenverhältnis den Nutzer von Ersatzansprüchen Dritter frei, die auf Schäden durch die Benutzung der Einrichtung geltend gemacht werden.
- (2) Im Rahmen der Mängelhaftung des Betreibers ist der Mieter für die Zeit der aufgehobenen Tauglichkeit berechtigt, den Mietzins vollständig einzubehalten (§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB). Für die Zeit der geminderten Tauglichkeit ist der Mieter berechtigt, ab dem Tage nach Ablauf einer schriftlich gesetzten Frist zur Behebung der Mängel, einen Betrag in Höhe von mindestens 20 % des Durchschnitts der letzten drei Monatsmieten einzubehalten (§ 536 Abs. 1 Satz 2 BGB).
- (3) Sofern der Betreiber durch entsprechende Mahnung des Mieters mit der ihm obliegenden Beseitigung von Mängeln, die die Aufrechterhaltung des Wohnheimbetriebes sowie den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen, in Verzug kommt, ist der Mieter berechtigt, die Mängelbeseitigung eigenverantwortlich im Rahmen der Ersatzvornahme zu Lasten des Betreibers durchführen zu lassen. Der Mieter ist berechtigt, die entstandenen Kosten mit der Mietforderung zu verrechnen (§ 536 a BGB).

§ 9

Der Betreiber ist für die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderung im Betrieb verantwortlich. Er hat die besondere sprachliche, kulturelle und psychische Disposition der Flüchtlinge bei der Wahrnehmung ihrer Obliegenheitspflichten zu berücksichtigen. In den Baugenehmigungen festgeschriebene betriebliche organisatorische Maßnahmen (z. B. Brandschutzordnung) sind entsprechend anzupassen. Die Bewohner sind in geeigneter Form über Rettungswege und das Verhalten im Brandfall zu informieren. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der nach § 13 Abs. 5 der HBO erforderlichen Rauchwarnmelder ist auch in Wohnungen, in denen Flüchtlinge untergebracht werden, zu gewährleisten.

Auch in Unterkünften, die nicht unter den Anwendungsbereich der § 13 Abs. 5 HBO fallen, ist die Installation von Rauchwarnmeldern in den Schlafräumen sowie Fluren über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, angeraten.

§ 10

Nebenabreden sowie nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Soweit dieser Vertrag keine Regelungen enthält, gelten die Vorschriften des BGB über das Mietrecht ergänzend.

§ 11

Der Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Hiervon erhält der Nutzer zwei und die Betreiberin eine Ausfertigung.

Gießen, den

Für den Landkreis Gießen

Der Betreiber

Anita Schneider
Landrätin

Dirk Oßwald
Hauptamtlicher
Kreisbeigeordneter