

# Leistungsbeschreibung

---

## Vereinbarung zum Betreiben einer Gemeinschaftsunterkunft

**Ausschreibende Stelle:**

Landratsamt Landkreis Leipzig  
Stauffenbergstraße 4  
04552 Borna

Bieterfragen sind gemäß Ziffer 1.4 der „Allgemeinen Bewerbungsbedingungen des Landkreises Leipzig für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen“ ausschließlich in Textform über das Nachrichtentool des AI-Bietercockpits zu stellen.

**Ausführungszeitraum:**

01.04.2025 bis 31.03.2026

**Ausführungsorte:**

Objekt: 04575 Neukieritzsch OT Großzossen Lobstädter Str. 41

**Vergabenummer:**

LKL-LuK-2024-0051

**Vergabeart:**

Offenes Verfahren

**Zuschlagskriterium:**

100 % - Kriterium für den Zuschlag ist der niedrigste Gesamtpreis (inkl. USt.) auf Basis der Mustermonate gemäß Leistungsverzeichnis (s. Wertungsschema).

**Einreichungstermin:**

**Ort zur Einreichung der Angebote:**

ausschließlich elektronisch über die Vergabepattform [www.evergabe.de](http://www.evergabe.de) (AI-Bietercockpit) Informationen zur elektronischen Angebotsabgabe entnehmen Sie bitte folgender Internetseite: <https://www.evergabe.de/leistungen-fuer-auftragnehmer/angebote-elektronisch-abgeben>

Aus Gründen der Vereinfachung werden in der Leistungsbeschreibung keine weiblichen Sprachformen verwendet. Sie sind jedoch begrifflich eingeschlossen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Auftragsgrundlage .....	3
2	Hinweise zur Leistungsbeschreibung .....	3
3	Leistungsort .....	4
4	Leistungsgegenstand .....	4
5	Bereitstellung des Vertragsobjekts durch den Landkreis .....	4
5.1	Bereitstellung des Vertragsobjektes .....	4
5.2	Übergabe / Besitzwechsel .....	4
6	Vertragslaufzeit .....	5
7	Leistungsvergütung .....	5
7.1	Leistungsvergütung bei Unterbringung bis 120 Personen (Grundplatzzahl) .....	5
7.2	Leistungsvergütung bei Unterbringung ab 121 Personen (121 – 167 Personen) .....	5
7.3	Mehrwertsteuer .....	5
7.4	Vergütungsumfang .....	5
7.5	Abrechnung der Leistungsvergütung .....	5
8	Kosten für den Betrieb des Vertragsobjektes .....	6
8.1	Kostenverteilung Auftragnehmer / Auftraggeber .....	6
8.2	Energie- und Kostenmanagement und Verbrauchskontrollen .....	6
9	Instandhaltung-/ Instandsetzung u. Schönheitsreparaturen .....	6
9.1	Instandhaltung-/ Instandsetzung .....	6
9.2	Voranfrage beim Auftraggeber zur Prüfung von Gewährleistungsansprüchen .....	7
9.3	Ausnahmeregelung .....	7
9.4	Schönheitsreparaturen .....	7
10	Haftung und Versicherung .....	7
10.1	Haftung für Schäden .....	7
10.2	Versicherung .....	7
11	Bauliche Veränderungen .....	8
12	Inventar / Ge- und Verbrauchsmittel .....	8
12.1	Erstausrüstung .....	8
12.2	Ersatzbeschaffung .....	8
12.3	Inventargegenstände bei Vertragsende .....	9
12.4	Verbrauchsmittel .....	9
12.5	Betriebs- und Geschäftsausstattung des Auftragnehmers .....	9
13	Rückgabe der Immobilie an den Auftraggeber .....	9
13.1	Verfahrensweise bei Mängeln .....	9
13.2	Möglichkeit zur Abgeltung durch den Auftragnehmer .....	10
14	Sorgfalt und Objektbetreuung .....	10
15	Einhaltung baurechtlicher und hygienischer Vorschriften .....	11
16	Sicherheitskonzept .....	11
17	Wachschutz .....	11
18	Personal .....	12
19	Nutzungs- und Gebührensatzung /Heimordnung .....	13
20	Belegung der Wohnunterkünfte .....	13

21	Meldepflicht.....	13
22	Nutzerwechsel und Räumung .....	14
23	Absicherung von Drittleistungen.....	14
24	Betreten der Nutzungsgegenstände.....	14
25	Kündigung.....	14
25.1	Außerordentliche Kündigung ohne Frist.....	14
25.2	Folgen fristloser Kündigung.....	15
25.3	Außerordentliche Kündigung mit Frist .....	15
26	Sonstige Vereinbarungen .....	15
27	Gerichtsstand.....	15

## 1 Auftragsgrundlage

Der Landkreis Leipzig (Auftraggeber) ist als untere Unterbringungsbehörde nach Maßgabe des Asylgesetzes und entsprechenden Landesnorm (Sächsisches Flüchtlingsaufnahmegesetz-SächsFlüAG) für die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen und Asylbewerbern verantwortlich. Der Landkreis kann in Umsetzung dieser Pflicht Unterbringungsleistungen an Dritte übertragen. Dem Auftragnehmer wird demnach durch die nachfolgenden Vertragsbestimmungen der Betrieb einer Unterkunft und die Betreuung der dort wohnenden Flüchtlinge und Asylbewerber sowie anderen vom Landkreis bestimmten Personen während ihres Aufenthalts in der Unterkunft übertragen.

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

Es ist zu beachten, dass es im Rahmen der Vergabe auch zu einem Betriebsübergang gem. §613a BGB kommen kann.

## 2 Hinweise zur Leistungsbeschreibung

Aus nachfolgender Leistungsbeschreibung ergeben sich Rechte und Pflichten, die mit Zuschlag zum Vertragsbestandteil zwischen Auftraggeber und dem Auftragnehmer werden und dem bestimmungsgemäßen Gebrauch des Vertragsgegenstandes dienen. Dies gilt auch für folgende Anlagen, auf die an einigen Textstellen nachfolgender Leistungsbeschreibung verwiesen wird:

- Anlage 1: Leistungsverzeichnis
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Nutzungs- und Gebührensatzung
- Anlage 5: Vereinbarung zu Wachschatzkosten
- Anlage 6: Belehrungsbogen

### 3 Leistungsort

Objekt: 04575 Neukieritzsch OT Großzössen, Lobstädter Str. 41

### 4 Leistungsgegenstand

Der Auftragnehmer übernimmt das Betreiben und Bewirtschaften einer Unterkunft (im Folgenden: „Vertragsobjekt“ genannt) zur Unterbringung der in § 5 Sächsisches Flüchtlingsaufnahmegesetz – SächsFlüAG – genannten Ausländer sowie für Aussiedler. Untergebracht werden können auch Personen, die vormals einen Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) gehabt haben und nunmehr einen Anspruch auf Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) oder einen Anspruch auf Sozialhilfe nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) haben. Ebenfalls können Personen untergebracht werden, die einer sonstigen Unterbringungsverpflichtung des Landkreises Leipzig zuzuordnen sind – im Folgenden auch „Nutzer“ genannt. Das Betreiben enthält auch eine, sich aus den nachfolgenden Bestimmungen ergebende Betreuungsleistung für den vorgenannten Personenkreis. Das Vertragsobjekt hat eine Unterbringungskapazität von 167 Plätzen (für 167 Personen) und befindet sich im Objekt 04575 Neukieritzsch OT Großzössen Lobstädter Str. 41. Die Grundstücks- und Gebäudeaufteilung ist den Anlagen 2 u. 3 zu entnehmen.

Die Unterbringung sowie die Nutzung von Gemeinschafts- und Aufenthaltsräumen (u.a. Gemeinschaftsraum, Gebetsraum, Funktionsräume, etc.) hat nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften vom 24.04.2015 (VwV-Unterbringung) bzw. deren jeweils gültiger Fassung zu erfolgen. Die reine Wohn- und Schlaffläche pro Person beträgt mindestens 6,0 qm. Abweichende Regelungen sind nach gesonderter Abstimmung mit dem Auftraggeber zu ermöglichen.

### 5 Bereitstellung des Vertragsobjekts durch den Landkreis

#### 5.1 Bereitstellung des Vertragsobjektes

Der Auftraggeber stellt das in Punkt 4 bezeichnete Vertragsobjekt während der Vertragsdauer mietzinsfrei, zu treuen Händen und ausschließlich zum Zweck der Durchführung dieses Vertrages dem Auftragnehmer inkl. der Erstausrüstung entsprechend Punkt 12.1 aber ohne jegliche zur Erfüllung der Vertragsleistung erforderlichen Verbrauchsgegenstände zur Verfügung. Die vorhandene Ausstattung befindet sich in einem gebrauchten, aber funktionsfähigen Zustand.

Das Vertragsobjekt wurde 2015 vom Auftraggeber für die Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft saniert und instandgesetzt. Von 2016 bis 2019 und seit dem 01.04.2022 erfolgte bzw. erfolgt bereits die Nutzung des Vertragsobjektes als Flüchtlingsunterkunft; es sind daher Gebrauchsspuren vorhanden. Die baurechtliche Zulassung, einschließlich der bauaufsichtlichen Nutzungsfreigabe zur Nutzung des Vertragsobjektes als Unterkunft bzw. als Notunterkunft für den in Punkt 4 genannten Personenkreis, kann bei Leistungsbeginn vorausgesetzt werden.

#### 5.2 Übergabe / Besitzwechsel

Zur Dokumentation des Zustandes des Vertragsobjektes bei Vertragsbeginn werden vor Nutzungsaufnahme in einem Vororttermin (Übergabetermin) zwischen einem Vertreter des Auftraggebers und Auftragnehmers der bauliche Zustand und am Vertragsobjekt bestehende Mängel erfasst, dokumentiert und protokollarisch in einem Übergabeprotokoll festgehalten. Sollten bei dieser Besichtigung Mängel festgestellt werden, die die Vertragsleistung einschränken können, verpflichtet sich der Auftraggeber, diese Mängel unverzüglich zu beseitigen.

## 6 Vertragslaufzeit

Der Betreibervertrag wird für den Zeitraum vom **01.04.2025 bis 31.03.2026** abgeschlossen.

Nach Ablauf der Vertragslaufzeit setzt sich das Vertragsverhältnis automatisch unbefristet fort. Zum Auslaufen der Befristung als auch später kann jeder Vertragspartner mit einer Frist von 6 Monaten das Vertragsverhältnis kündigen.

## 7 Leistungsvergütung

Der Auftragnehmer erhält für die zu erbringenden und vertraglich geschuldeten Leistungen eine monatliche Vergütung. Diese Vergütung staffelt sich in Abhängigkeit von der Belegung wie folgt:

### 7.1 Leistungsvergütung bei Unterbringung bis 120 Personen (Grundplatzzahl)

Vergütet werden pauschal 120 Unterbringungsplätze (Grundplatzzahl) mit **X,XX €** pro Person pro Tag unabhängig von der tatsächlichen Belegung:

### 7.2 Leistungsvergütung bei Unterbringung ab 121 Personen (121 – 167 Personen)

Alle über die Grundplatzzahl hinaus belegten Plätze werden mit **X,XX €** am Tag abgerechnet, sofern die tatsächliche Belegung vom Betreiber nachgewiesen wird. Die Abrechnungsgrundlage für diese Vergütung bilden die täglich zu führenden Anwesenheitslisten.

### 7.3 Mehrwertsteuer

In dieser Vergütung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer, sofern sie seitens des Auftragnehmers anfällt, bereits enthalten. Der Auftraggeber haftet nicht für den Fall, dass eine Umsatzsteuerpflicht eintreten sollte; das Entgelt gilt für diesen Fall als einschließlich Umsatzsteuer vereinbart.

### 7.4 Vergütungsumfang

Mit der Leistungsvergütung nach 7.1 und 7.2 sind alle

- Unterbringungs-,
- Investitions-,
- Ersatzinvestitions-,
- Unterhaltungs-,
- Betreiber- Betreuungs- und Personalkosten sowie
- sämtliche anfallende Abgaben, Steuern und Versicherungskosten abgedeckt und abgegolten.

Die anfallenden Kosten für den Wachschatz nach Punkt 17 werden in einer separaten Vereinbarung (Anlage 5) geregelt und abgegolten.

### 7.5 Abrechnung der Leistungsvergütung

Die Leistungsvergütung nach 7.1 und 7.2 rechnet der Auftragnehmer monatlich bis zum 5. Werktag eines Monats für den abgelaufenen Kalendermonat gegenüber dem Auftraggeber mit entsprechender Rechnungslegung ab. Der Abrechnung ist unter Berücksichtigung der Regelung nach Punkt 21 eine taggenau geführte Belegungsübersicht für den jeweiligen Abrechnungsmonat beizulegen. Der Auftraggeber wird nach Rechnungsprüfung den Rechnungsbetrag spätestens bis zum 20. Werktag des Monats auf die in der Rechnung des Auftragnehmers aufgeführte Bankverbindung überweisen.

## 8 Kosten für den Betrieb des Vertragsobjektes

### 8.1 Kostenverteilung Auftragnehmer / Auftraggeber

Hierunter sind sämtliche Kosten zu verstehen, die für den vertrags- und bestimmungsgemäßen Betrieb des Vertragsobjektes entstehen. Diese Kosten werden im Folgenden als „Betriebskosten“ bezeichnet und sind in der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung BKV) aufgeführt.

Der **Auftraggeber** übernimmt alle während der Vertrags-und/oder Nutzungsdauer anfallenden oder der Vertrags- und/oder Nutzungsdauer zuzurechnenden Betriebskosten mit **Ausnahme** von:

- Kosten der Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege und Pflege der Außenanlagen
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsantennen, Breitbandanlagen oder Internet / WLAN-Anlagen
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Der Auftragnehmer wird, soweit möglich, in die direkte Vertragsverbindung mit Dienstleistern und Versorgen für die Bewirtschaftung eintreten. Sollte dies für einzelne Betriebskostenarten nicht möglich sein, berechnet der Auftraggeber die in diesen Fällen vom Auftraggeber verauslagten Betriebskosten an den Auftragnehmer weiter.

### 8.2 Energie- und Kostenmanagement und Verbrauchskontrollen

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zum sorgsamem und wirtschaftlichen Umgang mit der zum Betrieb und zur Unterhaltung des Vertragsobjektes notwendigen Energiezufuhr (insbesondere Öl, Gas u. Strom) sowie zur Sparsamkeit bei verbrauchsabhängigen Kosten wie z.B. Müllentsorgung. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die unterzubringenden Personen über den sparsamen Umgang mit vorgenannten Energiemedien regelmäßig min. quartalsweise zu unterrichten und zu belehren. Die Termine der Belehrungen sind dem Auftraggeber im Vorfeld bekannt zu geben. Die Protokolle der Belehrungen sind dem Auftraggeber zu Verfügung zu stellen. Zur gemeinsamen Verbrauchskontrolle wird vereinbart, dass der Auftragnehmer dem Auftraggeber monatlich die Zählerstände für Gas, Wasser und Strom in Textform übermittelt.

## 9 Instandhaltung-/ Instandsetzung u. Schönheitsreparaturen

### 9.1 Instandhaltung-/ Instandsetzung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle während der Vertrags-und/oder Nutzungsdauer im und am Vertragsobjekt anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten fachgerecht und auf seine Kosten durchzuführen. Die zugehörigen Außenanlagen sind in gepflegtem Zustand zu halten. Die vorbezeichnete Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht umfasst auch die in den Außenanlagen befindlichen Aufbauten wie z.B. Bänke, Spielplatz usw.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, Instandhaltungen und Instandsetzungen unverzüglich, in der Regel mit einer Frist von zwei, höchstens fünf Arbeitstagen auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Sollten Instandhaltungs- oder Instandsetzungsleistungen eine längere Vorbereitungs- oder Ausführungsfrist erfordern, verpflichtet sich der Auftragnehmer dies dem Auftraggeber in Textform unter Angabe von Gründen mitzuteilen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich bei Instandhaltungen, die den Austausch energieverbrauchsrelevanter Bauteile (z.B. Leuchtmittel) bei gleicher Leistung immer Bauteile mit dem günstigsten Energieverbrauch einzusetzen.

Sollten notwendige Instandhaltungen oder Instandsetzungen ohne wichtigen Grund und nach angemessener Fristgewährung durch den Auftraggeber vom Auftragnehmer verzögert oder unterlassen werden, ist der Auftraggeber zur Ersatzvornahme dieser Leistungen und Verrechnung mit der Leistungsvergütung berechtigt.

## 9.2 Voranfrage beim Auftraggeber zur Prüfung von Gewährleistungsansprüchen

Um bestehende Gewährleistungsansprüche zu wahren, verpflichtet sich der Auftragnehmer vor Auftragsvergabe hierüber Rücksprache mit dem Auftraggeber zu halten. Sollten Gewährleistungsansprüche von Seiten des Auftraggebers (Liegenschafts- und Kultusamtes) bestätigt werden, erfolgt die Auftragsvergabe durch den Auftraggeber (Liegenschafts- und Kultusamtes).

## 9.3 Ausnahmeregelung

Von der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht ausgenommen sind solche Arbeiten, die die **Außenwände, sowie das Dach betreffen, die der Erhaltung des Gebäudes, seiner Statik und seiner Substanz dienen. Ebenso sind die Heizungs-, Brandschutz- und Elektroanlagen von der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht** ausgenommen. Dem Auftragnehmer obliegt für die vorgenannten Bauelemente jedoch eine Obhutspflicht. Der Auftragnehmer muss das Vertragsobjekt schonend und pfleglich behandeln und alles unterlassen, was zu einem Schaden am Vertragsobjekt führen kann. Die Obhutspflicht beschränkt sich nicht nur auf das Unterlassen von Beschädigungen des Vertragsobjektes, sondern verlangt im zumutbaren und gebotenen Umfang auch ein positives Tun des Auftragnehmers zur Schadensvermeidung bzw. –abwendung während der gesamten Nutzungszeit.

## 9.4 Schönheitsreparaturen

Der Auftragnehmer übernimmt die laufenden Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparaturen sind regelmäßig in Abhängigkeit zu vorhandenen Gebrauch- oder Abnutzungsspuren vorzunehmen. Die Schönheitsreparaturen sollen vertragsgerechten Zustand des Vertragsobjektes als Unterbringungseinrichtung erhalten. Zu den Schönheitsreparaturen gehören u. a. das Anstreichen von Wänden und Decken sowie das fachgerechte Reinigen von Teppichen und anderen innerhalb des Vertragsobjektes befindlichen Bodenbelägen. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

# 10 Haftung und Versicherung

## 10.1 Haftung für Schäden

Der Auftragnehmer haftet für alle Beschädigungen am Vertragsobjekt, die durch ihn, die seinem Betrieb tätigen Personen, den nach Punkt 4 unterzubringenden Personenkreis, Besucher, Lieferanten, für ihn tätigen Handwerker, Hilfspersonal usw. verursacht wurden. Im Falle von Beschädigungen hat der Auftragnehmer nachzuweisen, dass ihn bzw. den genannten Personenkreis ein Verschulden an deren Auftreten nicht trifft (Beweislastumkehr), wenn nur eine Herkunft der Schadenursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

## 10.2 Versicherung

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

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

- Personenschäden bis 5.000.000,00 €,
- Sach- und Vermögensschäden bis 2.500.000,00 €,



- Obhut- und Bearbeitungsschäden bis 1.000.000,00 €,
- Schlüsselschäden bis 50.000,00 €,
- Allmählichkeitsschäden bis 1.000.000,00 €,
- Umweltschäden bis 1.000.000,00 €.

(3) Der Auftragnehmer legt dem Auftraggeber zwei Wochen nach Zuschlag den Nachweis des vereinbarten Versicherungsschutzes vor. Dazu gehört auch die Vorlage der Versicherungspolice und des Versicherungsvertrages. Er hat die Versicherung während der Laufzeit dieses Vertrages aufrecht zu erhalten. Er hat dies und die rechtzeitigen Prämienzahlungen gegenüber dem Auftraggeber zu belegen.

## 11 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen sind während der Dauer des Nutzungsverhältnisses nur in Absprache mit dem Auftraggeber zulässig. Während der Dauer von Bauarbeiten, die in Absprache mit dem Auftraggeber vorgenommen werden, besteht das Vertragsverhältnis in Abhängigkeit von der Nutzungsmöglichkeit des Vertragsobjekts entweder weiter, wird geändert oder ruht. Soweit es durch die Bauarbeiten zu Nutzungseinschränkungen kommt, schließen der Auftraggeber und der Auftragnehmer vor Beginn der Bauarbeiten hierüber eine Vereinbarung ab.

Der Auftragnehmer trägt alle mit den von ihm vorgenommenen Veränderungen verbundenen Kosten. Er hat behördliche Genehmigungen selbst einzuholen und eventuelle Bedingungen und Auflagen zu erfüllen. Für den Fall der Versagung behördlicher Genehmigungen stehen dem Auftragnehmer gegen den Auftraggeber keinerlei Ansprüche zu.

## 12 Inventar / Ge-und Verbrauchsmittel

### 12.1 Erstausrüstung

Der Auftraggeber stattet auf seine Kosten das Vertragsobjekt mit sämtlichen für die vertragsgemäße Leistungserfüllung notwendigen Inventar und Gebrauchsgegenständen bei Vertragsbeginn aus. Bei Vertragsbeginn wird eine Dokumentation der übergebenen Erstausrüstung vom Auftraggeber angefertigt und dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt. Die Erstausrüstung bei Vertragsbeginn befindet sich in einem gebrauchten, aber funktionsfähigen Zustand.

### 12.2 Ersatzbeschaffung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, während der Vertragsdauer auf seine Kosten alle zum vertragsgemäßen Betrieb des Vertragsobjekts notwendigen Inventargegenstände und Gebrauchsgegenstände instand zu halten und instand zu setzen. Ersatzvornahmen für beschädigte, verlorene, gestohlene und nicht nutzbare Gegenstände sind unverzüglich vorzunehmen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Inventar- und Gebrauchsgegenstände bei Vertragsende vollständig und mindestens gebrauchsbereit an den Auftraggeber zurückzugeben. Bei allen vom Auftragnehmer in diesem Zusammenhang einzubringenden, instand zu setzenden und instand zu haltenden Sachen wird mittlere Art und Güte erwartet.

Durch den Auftragnehmer und auf seine Kosten sind insbesondere nachfolgend genannte Ausstattungen für das Vertragsobjekt unter zwingender Einhaltung des Mindeststandards nach VwV-Unterbringung und unter Berücksichtigung der in Punkt 4 genannten Kapazität vorzuhalten:

- Möblierung und Ausstattung gemäß der geplanten Einrichtungsgröße,
- Ausstattung der Unterkunftszimmer mit Betten (inkl. Matratzen, Kissen u. Decken), Tischen, Stühlen, Kühlschränken und Schränken oder Regalen,
- Bereithaltung von ausreichend Gebrauchsgegenständen wie Geschirr, Besteck, Bettwäsche usw.

- Ausstattung der Gemeinschaftsräume,
- Ausstattung des Waschmaschinenraumes mit Waschmaschinen und Trocknern,
- Ausstattung der Küchenbereiche.

### **12.3 Inventargegenstände bei Vertragsende**

Die Ausstattung (Erstausstattung und Ersatzbeschaffung) verbleibt im Eigentum des Auftraggebers. Diese ist bei Vertragsende vollständig und funktionsfähig entsprechend der geführten Dokumentation an den Auftraggeber zurück zu geben. Die Kosten für die Ersatzbeschaffung werden im Rahmen des Tagessatzes abgegolten. Eine separate Vergütung erfolgt nicht.

### **12.4 Verbrauchsmittel**

Sämtliche zum ordnungsgemäßen Betrieb des Vertragsobjektes notwendige Verbrauchsmittel sind auf Kosten des Auftragnehmers zu besorgen und auf seine Kosten in für die Vertragserfüllung ausreichender Anzahl vorzuhalten.

### **12.5 Betriebs- und Geschäftsausstattung des Auftragnehmers**

Die Ausstattung der für den Auftragnehmer zur Erfüllung seines Auftrages erforderlichen Büros auch mit Telefonen, Kopierern, EDV-Anlagen etc. obliegt dem Auftragnehmer und ist auf seine Kosten vorzunehmen. Bei Vertragsende sind alle in diesem Zusammenhang in das Vertragsobjekt eingebrachten Gegenstände zu entfernen und ggf. hiermit verbundene Installationen und Umbauten zurückzubauen.

## **13 Rückgabe der Immobilie an den Auftraggeber**

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, das Vertragsobjekt bei Ende der Vertragsdauer in vertragsgrechtem Zustand, von allen nicht die Regelung nach Punkt 12.1 – 12.5 umfassenden, eingebrachten und nicht dem Auftraggeber übereigneten Sachgegenständen beräumt und sorgfältig gereinigt mit allen, auch von ihm selbst nachgefertigten Schlüsseln, zurückzugeben.

Zur Dokumentation des Zustandes des Vertragsobjektes bei Vertragsende werden nach Nutzungsaufgabe in einem Vororttermin (Abnahmeterrmin) zwischen einem Vertreter des Auftraggebers und Auftragnehmer der bauliche Zustand sowie ggf. am Vertragsobjekt bestehende Mängel an Inventar bzw. Gebrauchsgegenständen dokumentiert und protokollarisch in einem Abnahmeprotokoll festgehalten.

### **13.1 Verfahrensweise bei Mängeln**

Sollten bei der Abnahme Mängel oder Versäumnisse festgestellt werden, räumt der Auftraggeber dem Auftragnehmer die Möglichkeit ein, diese fachgerecht und innerhalb einer hierfür angemessenen Frist selbst zu beseitigen. Der Auftraggeber gewährt dem Auftragnehmer für die Zeit der Mängelbeseitigung und/oder Beräumung, jedoch ausdrücklich zur Mängelbeseitigung und/oder Beräumung, Zutritt zum Vertragsobjekt. Der Auftragnehmer zeigt die Fertigstellung der Mängelbeseitigung und/oder Beräumung schriftlich beim Auftraggeber an. Ein Vertreter des Auftraggebers wird dann mit dem Auftragnehmer einen erneuten Vororttermin vereinbaren, um die Ergebnisse der Mängelbeseitigung und/oder Beräumung zu prüfen. Das Ergebnis wird protokollarisch festgehalten. Sollte keine vollständige Mängelbeseitigung und/oder Beräumung erfolgt sein, gewährt der Auftraggeber dem Auftragnehmer für die noch bis zur vollständigen Mängelbeseitigung und/oder Beräumung notwendigen Restarbeiten eine angemessene Nachfrist. Der Auftraggeber behält sich vor, für die Dauer der Nachfristsetzung eine Nutzungsentschädigung vom Auftragnehmer zu verlangen.

Sollte der Auftragnehmer die zur Mängelbeseitigung und / oder Beräumung notwendigen Nacharbeiten verweigern oder innerhalb der angemessenen Fristen ganz oder teilweise unterlassen, ist der Auftraggeber berechtigt, anstelle der Nacharbeiten Schadenersatz vom Auftragnehmer zu verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Mängelbeseitigung aufgrund eines fortlaufenden Betriebes auch im belegten Zustand durchzuführen ist.

### **13.2 Möglichkeit zur Abgeltung durch den Auftragnehmer**

Der Auftragnehmer hat die Möglichkeit, innerhalb von zwei Wochen nach Abnahmetermin gegenüber dem Auftraggeber schriftlich anzuzeigen, dass er auf sein Recht zur Mängelbeseitigung verzichtet und stattdessen eine der Mängelbeseitigung angemessene Geldleistung an den Auftraggeber zahlt. Der Auftraggeber wird die Höhe dieser Abgeltungszahlung entsprechend des für die fachgerechte Mängelbeseitigung notwendigen Aufwandes und unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes kalkulieren und dem Auftragnehmer mit einer Prüf- und Zahlungsfrist von 3 Wochen berechnen.

## **14 Sorgfalt und Objektbetreuung**

Der Auftragnehmer hat, soweit diese Leistungsbeschreibung keine andere ausdrückliche Regelung trifft, alle Leistungen und Verpflichtungen auf eigene Kosten zu erbringen. Insbesondere hat er folgende Verpflichtungen:

- a) Die ordnungsgemäße Entsorgung von Müll und Unrat im Innen- und Außenbereich des Vertragsobjekts.
- b) Auf der Basis der jeweils geltenden Abfallwirtschaftssatzung des zuständigen öffentlichen Abfallentsorgungsträgers ist die Überlassungspflicht des hausmüllähnlichen Gewerbeabfalls gegenüber dem Auftraggeber durch den Auftragnehmer einzuhalten. Entsprechendes gilt für die Verpflichtungen aus der jeweils gültigen Abfallwirtschaftsgebührensatzung des zuständigen öffentlichen Abfallentsorgungsträgers.
- c) Der Auftragnehmer ist für die Sauberkeit und Ordnung im Innen- und Außenbereich des Vertragsobjektes zuständig. Die Reinigung der im Vertragsgegenstand befindlichen Räumlichkeiten ist Angelegenheit des Auftragnehmers. Auftretendes Ungeziefer und Schädlinge werden innerhalb von 24 Stunden nach Entdeckung vom Auftragnehmer oder dessen Beauftragten beseitigt oder, sofern dies nach Art und Umfang des Befalls nicht möglich ist, mit allen zugelassenen Mitteln bekämpft.
- d) Der Auftragnehmer übernimmt in vollem Umfang und auf eigene Kosten die dem Auftraggeber obliegende Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das gesamte Vertragsobjekt, insbesondere auch soweit sie sich aus § 836 BGB ergibt. Zu diesen Pflichten gehören insbesondere auch die Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte auf dem Grundstück (Winterdienst) sowie dem Grundstück zuzuordnenden öffentlichen Wegen entsprechend der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Gemeindegatzung). Der Auftragnehmer stellt die Verkehrssicherheit des Vertragsobjekts sowie der Außenanlagen u. a. durch regelmäßige Begehungen und Kontrollen aller Bereiche des Vertragsobjektes sicher. Der Auftragnehmer informiert den Auftraggeber vollständig, rechtzeitig und schriftlich über etwaige Gefahren und gefahrenserhöhende Umstände.

Er beseitigt etwaige Gefahrenquellen unverzüglich. Der Auftragnehmer trägt ständig Sorge für einen sicheren und gefahrungsfreien Zustand des Vertragsobjekts und gewährleistet den Schutz des Gebäudes, seiner Einrichtungen und des Grundstücks sowie seiner Anlagen. Hierzu gehören auch der Schutz der untergebrachten Personen und der Schutz des Vertragsobjekts vor dem Betreten durch Unbefugte durch Einsteigen, Einbrechen, Eindringen oder Verborgenhalten, die erforderlichen Sicherheits- und Brandschutzleistungen während des Betriebs, die Verfügbarkeit Erster-Hilfe-Leistungen sowie der Gesundheitsschutz.

## 15 Einhaltung baurechtlicher und hygienischer Vorschriften

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle baurechtlichen, bauordnungsrechtlichen, feuerpolizeilichen und hygienischen Vorschriften beim Betreiben des Vertragsobjekts einzuhalten.

Die Brandschutzordnung für das Vertragsobjekt ist vom Auftragnehmer unter Berücksichtigung des Brandschutzkonzeptes zu erstellen und außer in deutscher, zumindest noch in englischer und französischer und anhand der tatsächlichen Belegung des Vertragsobjektes auch in weiteren Sprachen im Eingangsbereich des Vertragsobjektes auszuhängen. Gegebenenfalls erforderliche Übersetzungskosten trägt der Auftragnehmer.

Die Protokolle der entsprechenden Begehungen (Brandverhütungsschau, Hygienekontrollen, Fachaufsichtskontrollen, etc.) sind dem Auftraggeber zur Verfügung zu stellen. Ebenfalls ist die Abstellung protokollierter Mängel im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers dem Auftraggeber gegenüber nachzuweisen.

## 16 Sicherheitskonzept

Der Auftragnehmer erstellt vor Inbetriebnahme des Vertragsobjekts ein Sicherheitskonzept entsprechend der VwV-Unterbringung. Das Konzept ist im Einvernehmen mit der zuständigen Polizeistelle und mit dem Landkreis zu erstellen. Sollte das Einvernehmen nicht erzielt werden, entscheidet der Auftraggeber über Inhalt und Umfang des Sicherheitskonzeptes.

Das Sicherheitskonzept ist vom Auftragnehmer mindestens jährlich unter Einbeziehung der zuständigen Polizeistelle zu prüfen, falls erforderlich anzupassen und dem Auftraggeber schriftlich zu übermitteln.

## 17 Wachschutz

Der Auftragnehmer sichert die Bewachung der Gemeinschaftsunterkunft wie folgt:  
Die Bewachung hat in folgenden Zeiträumen zu erfolgen:

Montag bis Freitag 18:00 Uhr – 06:00 Uhr; Samstag, Sonntag und Feiertag 00:00 – 24:00 Uhr.

In o.g. Zeitraum ist die Bewachung durch eine Wachperson sicherzustellen. Sollte sich ein höherer Wachschutzbedarf ergeben, kann, mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers, weiteres Wachschutzpersonal hinzugezogen werden.

Die Bewachung soll den inneren und äußeren Frieden im Vertragsobjekt sowie die Einhaltung der Heimordnung sichern. Bei schweren Verstößen gegen die Hausordnung oder bei Verdacht des Vorliegens einer Straftat ist unverzüglich die Polizei zu informieren bzw. hinzuzuziehen. Es ist sicherzustellen, dass ein Wachsutzbuch geführt wird, in das – je nach Anwesenheit – entweder von den Mitarbeitern des Wachsutzes oder vom Betreiberpersonal alle strafrelevanten Zwischenfälle und Verstöße gegen die Heimordnung und gegen die Satzung des Landkreises Leipzig über die Nutzung von Unterbringungseinrichtungen zur Unterbringung von Asylbewerbern und anderen ausländischen Flüchtlingen im Landkreis Leipzig vom 01.06.2024 (Nutzungs- und Gebührensatzung - Anlage 4) im Vertragsobjekt eingetragen werden. Diese und alle weiteren relevanten Zwischenfälle sind Auftraggeber unverzüglich mindestens per mail an [liegenschaften@lk-l.de](mailto:liegenschaften@lk-l.de) und [unterbringung.asyl@lk-l.de](mailto:unterbringung.asyl@lk-l.de) zu melden.

Die Bewachung ist durch Firmen zu sichern, welche die gesetzlich erforderliche Erlaubnis besitzen. Das zum Einsatz kommende Wachpersonal muss von der zuständigen Behörde vorher auf Zuverlässigkeit geprüft worden sein.

Die Zuverlässigkeitsprüfung erfolgt auf Grund der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen sowie den Vorgaben der prüfenden Behörde. Dem Auftraggeber sind die erforderlichen Nachweise unverzüglich vorzulegen. Ebenfalls ist ein Führungszeugnis gemäß §§ 30 ff. BZRG und ein Nachweis zur gesetzlich vorgeschriebenen Betriebshaftpflichtversicherung vorzulegen.

Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass das eingesetzte Personal gewissenhaft und sorgfältig sowie unter Berücksichtigung der notwendigen Qualifikationen auszuwählen und zu belehren ist.

Die Belehrung des Personals ist zu den in Anlage 6 aufgeführten Rechtsnormen und Strafvorschriften durchzuführen. Zukünftige Änderungen und Ergänzungen zu der in der Anlage 6 genannten Punkten sind nicht ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die durchgeführten Belehrungen gegenüber dem Auftraggeber auf dessen Nachfrage nachzuweisen.

Der Auftraggeber behält sich vor, vom Auftragnehmer für Wachschutzleistungen vorgeschlagene Personen aus wichtigem Grund abzulehnen.

## 18 Personal

Der Auftragnehmer sichert den reibungslosen Betrieb der Unterkunft, den inneren und äußeren Frieden im Vertragsobjekt sowie die Einhaltung der Heimordnung.

Er hat so viel Personal einzusetzen, dass dies gewährleistet wird. Als Personal ist zumindest ein Heimleiter (entsprechend VwV-Unterbringung) und ein Stellvertreter des Heimleiters einzusetzen. Gegebenenfalls sind Personalwünsche des Auftraggebers zu berücksichtigen. Der Auftragnehmer sichert zu, dass das Vertragsobjekt außerhalb der nach Punkt 17 festgelegten Wachschutzzeiten mindestens durch 2 Personen seines Personals besetzt ist. Eine ständige Präsenz im Objekt, entweder durch Personal des Betreibers oder des Wachschutzes ist zwingend vom Auftragnehmer sicherzustellen.

Das eingesetzte Personal ist dem Auftraggeber jeweils unverzüglich namentlich zu benennen. Für jeden Arbeitnehmer ist ein Führungszeugnis gemäß §§ 30 ff. BZRG vorzulegen. Des Weiteren ist für jeden Arbeitnehmer ein Nachweis zu erbringen, dass dieser über mindestens 2 Jahre Erfahrung in der Unterbringung von Flüchtlingen verfügt.

Der Auftragnehmer und sein Personal sind verpflichtet, über sämtliche internen Angelegenheiten, von denen sie in Ausführung dieses Vertrages erfahren, Dritten gegenüber strengstes Stillschweigen zu bewahren. Der Auftragnehmer wird seinen mit der Durchführung dieses Vertrages betrauten Beschäftigten entsprechende Verpflichtungen auferlegen und diese belehren.

Die Belehrung des Personals ist zu den in Anlage 6 aufgeführten Rechtsnormen und Strafvorschriften durchzuführen. Zukünftige Änderungen und Ergänzungen zu der in der Anlage 6 genannten Punkten sind nicht ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die durchgeführten Belehrungen gegenüber dem Auftraggeber auf dessen Nachfrage nachzuweisen.

Dem Auftragnehmer ist es nicht gestattet, soweit gesetzlich nichts Anderes geregelt ist, Auskünfte an Dritte, insbesondere an Medien, Wohlfahrtsverbände, Vereine, Religionsgemeinschaften und die Heimbewohner, ohne Zustimmung des Arbeitgebers zu erteilen.

Unbefugten Personen ist der Zugang zum Vertragsobjekt zu verwehren. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sein Personal und das Personal des Wachschutzes entsprechend zu belehren, diese Belehrung schriftlich zu dokumentieren und dem Auftraggeber zur Verfügung zu stellen.

Der Auftragnehmer belehrt sein Personal dahingehend, dass dieses verpflichtet ist, Mitteilungen der Post an Heimbewohner über die Niederlegung von Schriftstücken entgegenzunehmen, auch wenn die betreffenden Heimbewohner gemäß Punkt 21 abgemeldet wurden.

Der Auftraggeber behält sich vor vom Auftragnehmer für den Betrieb der Unterkunft sowie für die Betreuung der unterzubringenden Personen vorgeschlagenes Personal aus wichtigem Grund abzulehnen.

## 19 Nutzungs- und Gebührensatzung /Heimordnung

Der Auftragnehmer schafft die notwendigen Voraussetzungen und übernimmt die Durchführung und Durchsetzung von Maßnahmen, die auf der Grundlage (Nutzungs- und Gebührensatzung) erforderlich werden.

Auch diese Verpflichtungen sind durch die Leistungsvergütung nach Punkt 7 abgedeckt. Die Asylbewerberunterkunftssatzung ist wesentlicher Bestandteil des Vertrages und wird dem Vertrag angefügt. Der Auftragnehmer regelt zusätzlich den Heimbetrieb in einer Heimordnung. Diese ist im Entwurf dem Angebot beizufügen. Der Auftraggeber wird die vorgelegte Heimordnung prüfen und freigeben.

Gegebenenfalls notwendige Abänderungen kann der Auftraggeber vom Auftragnehmer verlangen. Die Heimordnung ist nach Freigabe durch den Auftraggeber auf jeder Etage der Gemeinschaftsunterkunft gut sichtbar mindestens in deutscher und englischer Sprache aufzuhängen. Darüber hinaus, sind die von den Heimbewohnern beherrschten Sprachen zu berücksichtigen.

Die Heimordnung ist mindestens jährlich vom Auftragnehmer zu prüfen, ggf. anzupassen und dem Auftraggeber zur Freigabe zur Verfügung zu stellen.

## 20 Belegung der Wohnunterkünfte

Die Belegung der einzelnen Wohnunterkünfte des Vertragsobjektes ist Angelegenheit und Entscheidung des Auftraggebers; diese erfolgt in Absprache mit dem Auftragnehmer.

Die durch den Auftraggeber im Vertragsobjekt untergebrachten Personen begründen mit dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer kein Miet- oder Nutzungsverhältnis im Sinne des bürgerlichen Rechts. Die Unterbringung von Personen erfolgt auf der Grundlage öffentlichen Rechts nach Maßgabe der jeweils für den Auftraggeber verbindlichen Rechtsgrundlage in Verbindung mit der Nutzungs- und Gebührensatzung.

Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer von einer Änderung jeweils unverzüglich in Kenntnis setzen.

## 21 Meldepflicht

Der Auftragnehmer meldet wöchentlich die belegten Plätze (Anwesenheit) an den Auftraggeber. Dies soll mit der Angabe des Zimmers und der jeweils belegten Personen erfolgen.

Hierzu erhält der Auftragnehmer jede Woche, in der Regel Montagfrüh eine vorbereitete und aktuelle Unterschriftsliste von Seiten des Ausländeramtes. In diese Liste haben sich alle anwesenden Nutzer, die für diese GU einen Nutzungsbescheid erhalten haben, persönlich bei dem Auftragnehmer einzutragen. Die ausgefüllten Unterschriftslisten sind am darauffolgenden Freitag bis 10:00 Uhr dem Ausländeramt zuzusenden.

Ist ein dem Vertragsobjekt zugewiesener Nutzer ohne vorherige Mitteilung an den Auftraggeber länger als sieben Tage nicht im Vertragsobjekt anwesend, hat dies der Auftragnehmer dem Auftraggeber am achten Tag der Abwesenheit mitzuteilen, damit der freigewordene Platz wieder belegt werden kann. Sollte die Meldung nicht am achten Tag durch den Auftragnehmer erfolgen, kann dies zur Meldung am jeweiligen Freitag nachgeholt werden. Hierbei ist der Auftraggeber berechtigt den Nutzer rückwirkend am achten Tag der Abwesenheit abzumelden und den Platz neu zu belegen.

Wird die Unterkunft spätestens 3 Tage nach Nutzungsende durch den Nutzer nicht ordnungsgemäß übergeben, ordnet der Auftraggeber die Räumung im Wege der Ersatzvornahme an. Die Kosten für die Bäumung oder den nicht abgegebenen Schlüssel, werden dem Nutzer auferlegt.

## 22 Nutzerwechsel und Räumung

Die Durchführung der Räumung selbst übernimmt der Auftragnehmer als Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers. Die dabei entstehenden Kosten, einschließlich für nicht abgegebene Schlüssel, sind gegenüber dem Auftraggeber abzurechnen und werden von diesem erstattet.

Der Auftragnehmer hat die von den Nutzern nach Abgang zurückgelassenen Gegenstände für einen Zeitraum von sechs Monaten aufzubewahren. Diese Verpflichtung bezieht sich nur auf Gegenstände, die ohne Aufwand gelagert werden können. Nach Ablauf des vorgenannten Zeitraumes übergibt der Auftragnehmer dem Auftraggeber die verwertbaren Gegenstände und entsorgt die übrigen Gegenstände auf eigene Kosten.

## 23 Absicherung von Drittleistungen

Der Auftragnehmer sichert die Tätigkeit von Mitarbeitern von Wohlfahrtsverbänden bzw. von Mitgliedern von Vereinen und öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften im Vertragsobjekt in Abstimmung mit dem Auftraggeber ab.

Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber sowie den von ihm beauftragten Flüchtlingssozialarbeiter unentgeltlich einen Raum zur Verfügung, indem u.a. die Auszahlung der Monatsleistung sowie Gespräche der Flüchtlingssozialarbeiter erfolgen kann. Zu diesem Zweck ist der Raum mit entsprechenden Büromöbeln (Tische, Stühle) auszustatten. Während der Sprechstunden der Flüchtlingssozialarbeiter darf in dem Raum keine andere Nutzung stattfinden, um die Datenschutzrechte der Klienten ausreichend gewährleisten zu können.

## 24 Betreten der Nutzungsgegenstände

Der Auftraggeber und vom Auftraggeber bevollmächtigte Personen haben das Recht, ohne vorherige Ankündigung das Objekt und alle Räume ständig zu betreten.

Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, Rechte aus dem Vertrag an Dritte abzutreten.

## 25 Kündigung

### 25.1 Außerordentliche Kündigung ohne Frist

Der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Auftragnehmer Personen, die auf Seiten des Auftraggebers mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrages befasst sind, mit Rücksicht auf ihre Zugehörigkeit zum Auftraggeber Vorteile angeboten, versprochen oder gewährt hat.
- b) der Auftragnehmer gegen andere sich an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung im Sinne des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen beteiligt hat.
- c) im Angebot falsche Erklärungen abgegeben wurden.
- d) Personen beschäftigt werden, für die eine vorgeschriebene Arbeitserlaubnis nicht vorliegt.
- e) über das Vermögen des Auftragnehmers das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist oder die ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrages dadurch in Frage gestellt ist oder dass er seine Zahlungen nicht nur vorübergehend einstellt.
- f) schwerwiegende Verstöße gegen die Vertragsbestimmungen vorliegen, bei denen es dem Auftraggeber nicht zuzumuten ist das Vertragsverhältnis fortzusetzen. Als derartige Verstöße kommen insbesondere in Betracht, wenn der Auftragnehmer gegenüber dem Personal seines

Betriebes die arbeits- und sozialrechtlichen Bestimmungen und die zum Schutz des Personals erlassenen Vorschriften nicht beachtet.

- g) der Vertragsgegenstand anders genutzt wird, als vereinbart.

### **25.2 Folgen fristloser Kündigung**

Die im Anschluss an die fristlose Kündigung entstehenden Aufwendungen für notwendige Ersatzmaßnahmen und die ggf. entstehenden Zusatzkosten bis zur erneuten Vergabe sowie die Aufwendungen für die erforderliche neue Ausschreibung gehen zu Lasten des Auftragnehmers.

### **25.3 Außerordentliche Kündigung mit Frist**

Der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von 4 Wochen zu kündigen, wenn:

- a) der Auftragnehmer gegen die in Punkt 15 aufgeführten baurechtlichen, hygienischen oder feuerpolizeilichen Vorschriften verstößt oder diese nicht einhält oder die in Punkt 15 genannten Nachweise dem Auftraggeber nicht vorlegt.
- b) ein anderer den bestimmungsgemäßen Betrieb des Vertragsgegenstandes beeinträchtigender Mangel als ein Verstoß gegen die in Punkt 15 dieser Leistungsbeschreibung genannten Vorschriften bei Betreibung des Vertragsobjektes vorliegt und der Auftragnehmer diesen zu vertreten hat. In diesem Fall hat der Auftragnehmer nach erfolgter Anzeige und Anmahnung der Beseitigung durch den Auftraggeber ein Recht zu Nachbesserung. Ist der gleiche Mangel nach zwei Anmahnungen durch den Auftraggeber vom Auftragnehmer nicht beseitigt, so steht dem Auftraggeber ein Kündigungsrecht mit einer Frist von vier Wochen zu.

## **26 Sonstige Vereinbarungen**

- (1) Soweit Bestimmungen dieses Vertrages teilweise unwirksam sind, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen davon unberührt.
- (2) Zum Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

## **27 Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Borna.