

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 1 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

**Vertrag
über
den Betrieb einer Aufnahmeeinrichtung und die Betreuung
der dort
wohnenden Geflüchteten und Asylbegehrenden (Betreiber-
vertrag)**

zwischen

dem Land Berlin,
vertreten durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und Unterbringung
Berlin (LFU),
vertreten durch den kommissarischen Präsidenten Steffen Weickert,
Bundesallee 171, 10717 Berlin

- nachfolgend „**Land Berlin**“ genannt –

und

[nach Zuschlagserteilung zu ergänzen]

- nachfolgend „**Betreiber**“ genannt¹ –

– Land Berlin und Betreiber nachfolgend gemeinsam auch „**Vertragsparteien**“ genannt
–

¹ Die weibliche Form ist der männlichen Form in diesem Vertrag gleichgestellt; nur aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der männlichen und weiblichen Sprachformen verzichtet. Sämtliche Partei-/Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 2 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1. Grundregeln des Vertragsverhältnisses	3
§ 1 Vertragsgegenstand und Vertragsbestandteile.....	3
§ 2 Vertragsdauer, Leistungsbeginn, Kapazitätsanpassung	5
§ 3 Zusammenarbeit zwischen Betreiber, Land Berlin und Sicherheitsdienstleister	5
§ 4 Kooperation mit Ehrenamtlichen, Spenden	7
§ 5 Ansprechpartner	7
Abschnitt 2. Nutzungsüberlassung Vertragsobjekt	7
§ 6 Nutzungsüberlassung, Erstausrüstung	8
§ 7 Instandhaltung/-setzung, Schönheitsreparaturen	8
§ 8 Verkehrssicherungs-/Anzeigepflicht	9
§ 9 Betreten des Vertragsobjekts	10
§ 10 Bauliche Veränderungen	10
Abschnitt 3. Pflichten des Betreibers.....	11
§ 11 Leistungen des Betreibers.....	11
§ 12 Personal.....	12
§ 13 Einsatz von Nachunternehmern	14
§ 14 Versicherung.....	15
§ 15 Datenschutz, Verschwiegenheit, Meldebehörde.....	15
Abschnitt 4. Pflichten und Rechte des Landes Berlin	16
§ 16 Vergütung, Anpassung der Vergütung	16
§ 17 Rechnungsstellung, Zahlung	18
§ 18 Recht zur Leistungskontrolle	19
Abschnitt 5. Rechtsfolgen bei Vertragsstörungen.....	19
§ 19 Pflichtverletzungen.....	20
§ 20 Haftung der Vertragsparteien	20
§ 21 Sonderkündigungsrecht, außerordentliche Kündigung	21
§ 22 Vertragsstrafen und Belegungsstopp	23
§ 23 Aufbewahrungs-/Herausgabepflicht von Unterlagen, Rückgabe des Vertragsobjekts	24
Abschnitt 6. Sonstige Vereinbarungen	25
§ 24 Arbeitsgemeinschaft.....	25
§ 25 Vertragsänderung, Abtretungsverbot.....	25
§ 26 Schlussbestimmungen	26

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 3 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

Präambel

Das Land Berlin gewährleistet nach Maßgabe der geltenden Rechtslage die Aufnahmeeinrichtung und die Betreuung für Geflüchtete und Asylbegehrende. Mit dem vorliegenden Vertrag soll der Betrieb einer Aufnahmeeinrichtung und die Betreuung der dort untergebrachten Geflüchteten, Asylbegehrenden sowie anderer vom Land Berlin zugewiesener Personen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit sichergestellt werden. Die Vertragsparteien sind sich hierbei ihrer besonderen humanitären Verpflichtung und Verantwortung bewusst. Sie verfolgen im Rahmen dieses Vertrages das gemeinsame Ziel, den untergebrachten Personen eine menschenwürdige und angemessene Unterbringung zu bieten und sie während ihres Aufenthalts so zu beraten und betreuen, dass eine frühzeitige und erfolgreiche Eingliederung in die Gesellschaft gelingt.

Abschnitt 1.

Grundregeln des Vertragsverhältnisses

§ 1

Vertragsgegenstand und Vertragsbestandteile

(1) Das Land Berlin überträgt dem Betreiber die Durchführung der diesem Vertrag und seinen Bestandteilen zu entnehmenden Leistungen für die in der Objektbeschreibung (Anlage 7 und 7a) bezeichnete und dargestellte Liegenschaft. Auf der Liegenschaft befindet sich die der Objektbeschreibung (Anlage 7 und 7a) zu entnehmende Aufnahmeeinrichtung für Geflüchtete und Asylbegehrende sowie für weitere vom Land Berlin zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zugewiesene Personen (Liegenschaft und Aufnahmeeinrichtung nachfolgend zusammenfassend „Vertragsobjekt“ genannt).

(2) Folgende Unterlagen und Bestimmungen sind in Ergänzung der Regelungen dieses Vertrages Bestandteile des Vertragsverhältnisses:

Anlage 1:	Leistungs- und Qualitätsbeschreibung
Anhang I zu Anlage 1:	Rahmen-Hygieneplan
Anhang II zu Anlage 1:	Ausgewählte Literatur - wichtige rechtliche Grundlagen und fachliche Standards
Anhang III zu Anlage 1:	Benutzungshinweise für Toiletten
Anhang IV zu Anlage 1:	Reinigungs- und Desinfektionsplan für Gemeinschaftsunterkünfte (Muster)

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 4 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

Anlage 2:	Hausordnung Berlins
Anhang I zu Anlage 2:	Hinweisblatt Verhalten im Notfall
Anhang II zu Anlage 2:	Hinweisblatt Verhalten im Brandfall
Anhang III zu Anlage 2:	Alarmplan
Anhang IV zu Anlage 2:	Flucht- und Rettungsplan
Anlage 3:	Verfahrensweise Hausverbote
Anlage 4:	Muster-Dienstplan
Anlage 5:	Leistungsbeschreibung Sicherheitsdienstleistun- gen
Anlage 6:	Abrechnungsmodalitäten
Anlage 7:	Objektbeschreibung
Anlage 8:	Erstausstattung
Anlage 9:	Übergabeprotokoll
Anlage 10:	Betreiberkonzept
Anlage 11:	Besondere Vertragsbedingungen (BVB) zum Min- deststundenentgelt (Teil A)
Anlage 12:	Besondere Vertragsbedingungen zur Frauenförde- rung (Teil A)
Anlage 13:	Besondere Vertragsbedingungen (BVB) zur Verhin- derung von Benachteiligungen (Teil A)
Anlage 14:	Besondere Vertragsbedingungen (BVB) über Kon- trollen und Sanktionen nach dem Berliner Aus- schreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG)
Anlage 15:	Tagessatzkalkulation
Anlage 16:	Auftragsverarbeitungsvereinbarung (AVV)

(3) Die Regelungen dieses Vertrages gehen im Zweifel den unter Abs. 2 genannten Vertragsbestandteilen vor. Die Vertragsbestandteile ergänzen einander. Verbleiben nach Auffassung des Betreibers Widersprüche zwischen den Vertragsbestandteilen oder innerhalb eines Vertragsbestandteils hat der Betreiber das Land Berlin hierauf unverzüglich schriftlich hinzuweisen verbunden mit der Aufforderung, die Unstimmigkeit zu klären. Das Land Berlin konkretisiert dann im Einzelfall – auch unter Berücksichtigung der Belange des Betreibers – die geschuldete Leistung.

(4) Allgemeine Geschäftsbedingungen des Betreibers sind nicht Bestandteil dieses Vertrages und daher gegenüber dem Land Berlin ausnahmslos unwirksam. Geschäftsbedingungen des Betreibers haben auch dann keine Gültigkeit, wenn im Angebot oder in sonstigen Schriftstücken auf sie Bezug genommen wird.

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 5 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

§ 2

Vertragsdauer, Leistungsbeginn, Kapazitätsanpassung

(1) Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Zuschlagserteilung und endet am 31.12.2030 ohne dass es einer Kündigung bedarf.

(2) Mit der Durchführung der vertraglichen Leistungen hat der Betreiber innerhalb von vier Wochen nach Zugang einer dahingehenden schriftlichen Aufforderung des Landes Berlin, spätestens jedoch 12 Wochen nach Zuschlagserteilung zu beginnen. Die Leistungen sind fortlaufend bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses zu erbringen.

(3) Die Laufzeit dieses Vertrages kann durch das Land Berlin zwei Mal um jeweils drei Jahre verlängert werden (Option). Die Ausübung der Verlängerungsoption ist dem Betreiber jeweils spätestens sechs Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit oder der verlängerten Laufzeit schriftlich anzuzeigen.

§ 3

Zusammenarbeit zwischen Betreiber, Land Berlin und Sicherheitsdienstleister

(1) Der Betreiber hat die Interessen des Landes Berlin gewissenhaft wahrzunehmen und in jedem Stadium der Abwicklung dieses Vertrages eng mit dem Land Berlin zusammen zu arbeiten, die Leistungserbringung mit dem Land Berlin abzustimmen, das Land Berlin fortlaufend zu informieren und alle auftretenden oder vorhersehbaren Probleme in enger Zusammenarbeit mit dem Land Berlin und dem für das Vertragsobjekt zuständigen Sicherheitsdienstleister aufzuzeigen, zu prüfen und zu klären.

(2) Der Betreiber hat dem Land Berlin auf Verlangen jederzeit über die Durchführung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ohne besondere Vergütung Auskunft zu erteilen. Der Betreiber hat das Land Berlin unverzüglich und unaufgefordert über alle sicherheitsrelevanten Vorfälle schriftlich zu informieren. Sicherheitsrelevante Vorfälle sind insbesondere Gefahrensituationen für eine Mehrzahl von untergebrachten Personen, polizeiliche Einsätze in der Aufnahmeeinrichtung, Einschreiten bezirklicher Ordnungsbehörden und der Verdacht radikaler oder extremistischer Aktivitäten. Darüber hinaus hat der Betreiber das Land Berlin unverzüglich über besondere Vorkommnisse bei den besonderen Bedarfsgruppen

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 6 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

(u.a. Kinder, Frauen, LSBTI - Geflüchtete) schriftlich zu informieren. Die Vorfälle sind ferner schriftlich in einem Vorfallbuch zu dokumentieren, welches im Rahmen von Qualitätsprüfungen unaufgefordert vorzuzeigen ist.

(3) Der Betreiber arbeitet mit dem vom Land Berlin für das Vertragsobjekt beauftragten Sicherheitsdienstleister kooperativ und nach Maßgabe der Vorgaben in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1), der Hausordnung (Anlage 2) und der Leistungsbeschreibung Sicherheitsdienstleistungen (Anlage 5) zusammen. Der Betreiber ist verpflichtet, dem Land Berlin jeweils unverzüglich gesondert schriftlich zu berichten, falls er bei dem Sicherheitsdienstleister die Gefahr von Leistungsstörungen erkennt, die negative Auswirkungen auf den störungsfreien Betrieb des Vertragsobjekts haben können. Insbesondere hat der Betreiber frühzeitig negative Entwicklungen hinsichtlich der Qualität der Leistungen des Sicherheitsdienstleisters schriftlich anzuzeigen und dem Land Berlin rechtzeitig geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen vorzuschlagen und/oder Entscheidungshilfen zu geben.

(4) Das Land Berlin ermächtigt den Betreiber, dem Sicherheitsdienstleister Weisungen zu erteilen, sofern dies zur Erfüllung der sich aus dem diesem Vertrag und seinen Bestandteilen ergebenden Pflichten erforderlich ist. Der Betreiber ist jedoch nicht bevollmächtigt, für das Land Berlin Verträge abzuschließen, aufzuheben, zu ändern oder finanzielle Verpflichtungen für das Land Berlin einzugehen bzw. kostenerhöhende Maßnahmen anzuordnen. Das Land Berlin behält sich vor, konkrete Weisungen betreffend die Zusammenarbeit zwischen dem Betreiber und dem Sicherheitsdienstleister zu erteilen.

(5) Weisungen, Entscheidungen und Anordnungen des Landes Berlin hat der Betreiber zu befolgen. Hält der Betreiber Weisungen, Entscheidungen, Anordnungen und/oder sonstige Erklärungen für unberechtigt, hat er dem Land Berlin die Bedenken unverzüglich schriftlich mitzuteilen und Alternativvorschläge zu unterbreiten, die Weisungen, Anordnungen usw. jedoch auf schriftliches Verlangen des Landes Berlin auszuführen, soweit nicht gesetzliche oder behördliche Bestimmungen entgegenstehen.

(6) Muss das Land Berlin im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht Entscheidungen treffen, hat der Betreiber das Land Berlin hiervon so rechtzeitig in Kenntnis zu setzen, dass das Land Berlin diese Entscheidung innerhalb einer angemessenen Frist ohne Verzögerung für die Durchführung des Vertrags treffen kann. Die Entscheidungen des Landes Berlin hat der Betreiber auf schriftliches Verlangen durch Vor-

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 7 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

lage von Entscheidungsalternativen mit begründeten Empfehlungen vorzubereiten. Das Land Berlin ist auf Verlangen des Landes Berlin bei der Entscheidungsfindung zu beraten.

§ 4

Kooperation mit Ehrenamtlichen, Spenden

(1) Der Betreiber pflegt mit den Ehrenamtlichen einen rücksichtsvollen, partnerschaftlichen Umgang. Der Betreiber arbeitet über den von ihm gemäß der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1 sowie Anlage 3 „Verfahrensweise Hausverbote“) angestellten Koordinator mit Ehrenamtlichen, freiwilligen Organisationen und den örtlichen Strukturen zusammen. Hierzu stellt der Betreiber den benannten Organisationen Gemeinschaftsräume für die Durchführung integrativer Maßnahmen zur Verfügung soweit dies ohne Beeinträchtigung seiner vertraglichen Leistungen und des Betreiberkonzepts (Anlage 10) möglich ist.

(2) Der Betreiber strebt eine konstruktive Lösung etwaiger Konflikte an.

(3) Spenden darf der Betreiber auf eigenes Risiko und nur zusätzlich zu den vertraglichen Leistungen entgegennehmen.

§ 5

Ansprechpartner

(1) Sowohl der Einrichtungsleiter als auch sein Stellvertreter sind ständige Ansprechpartner für das Land Berlin. Der Einrichtungsleiter und dessen Stellvertreter sind für den Betreiber jeweils zur Entgegennahme von Erklärungen aller Art im Zusammenhang mit diesem Vertrag bevollmächtigt.

(2) Für die Meldung besonderer Vorkommnisse teilt das Land Berlin dem Betreiber bis zur Betriebsaufnahme den fachbezogenen Ansprechpartner mit.

Abschnitt 2.

Nutzungsüberlassung Vertragsobjekt

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 8 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

§ 6

Nutzungsüberlassung, Erstausrüstung

(1) Das Land Berlin überlässt dem Betreiber das Vertragsobjekt einschließlich des für die vertragsgemäße Leistungserbringung notwendigen Inventars/Ausrüstung nach Maßgabe der folgenden Regelungen. Der Zustand des Vertragsobjekts, dessen Ausrüstung und etwaige Abweichungen von der Objektbeschreibung (Anlage 7) sind zum Zeitpunkt der Überlassung von den Vertragsparteien in einem Übergabeprotokoll schriftlich niederzulegen. Das Übergabeprotokoll wird als (Anlage 9) Vertragsbestandteil.

(2) Die Überlassung des Vertragsobjekts erfolgt zu dessen ausschließlicher Nutzung im Rahmen der dem Betreiber übertragenen Leistungen i. S. d. § 1 Abs. 1 dieses Vertrages.

(3) Das Land Berlin stellt die Erstausrüstung des Vertragsobjekts gemäß der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) und der Anlage 8. Sollte das Vertragsobjekt nach Auffassung des Betreibers bei der Übergabe eine von der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) oder der Anlage 8 abweichende Ausrüstung aufweisen, die für eine vertragsgemäße Nutzung des Vertragsobjekts nicht ausreichend ist, hat der Betreiber dem Land Berlin die fehlenden Elemente der Erstausrüstung unverzüglich nach Art und Umfang schriftlich zu benennen. Das Land Berlin wird die mitgeteilte Ausrüstung beschaffen und dem Betreiber zur Verfügung stellen, wenn Abweichungen von der Anlage 1 oder Anlage 8 vorliegen und der von dem Betreiber angemeldete Bedarf tatsächlich notwendig ist, um die nach diesem Vertrag übertragenen Leistungen zu erbringen.

(4) Eine verschuldensunabhängige Haftung für anfängliche Mängel des Vertragsobjektes ist ausgeschlossen. Das Land Berlin haftet insoweit nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

§ 7

Instandhaltung/-setzung, Schönheitsreparaturen

(1) Der Betreiber ist verpflichtet, das Vertragsobjekt zu erhalten. Hierzu übernimmt dieser sämtliche objektbezogene Leistungen, die gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und seiner Anlagen, insbesondere der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) dem Betreiber zugewiesen sind.

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 9 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

(2) Der Betreiber hat während der Vertragsdauer alle erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wird fällig, sobald und soweit diese aufgrund des Abnutzungsgrades des Vertragsobjekts erforderlich werden. Das Land Berlin stellt die Erforderlichkeit fest.

(3) Wird das Vertragsobjekt und/oder dessen Ausstattung durch unabwendbaren – d.h. trotz Anwendung der äußersten nach der Sachlage zu erwartenden Sorgfalt nicht zu verhütenden –, vom Betreiber nicht zu vertretenden Vandalismus beschädigt oder zerstört, sind die zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands erforderlichen Kosten vom Land Berlin und dem Betreiber je zur Hälfte zu tragen. Das Vorstehende gilt für den Fall entsprechend, dass durch unabwendbaren, vom Betreiber nicht zu vertretenden Ungeziefer-/Schädlingsbefall die vertragsgemäße Nutzung des Vertragsobjekts schwerwiegend beeinträchtigt ist.

§ 8

Verkehrssicherungs-/Anzeigepflicht

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

(2) Der Betreiber stellt die Verkehrssicherheit der Aufnahmeeinrichtung u. a. durch regelmäßige Begehungen und Kontrollen des Vertragsobjektes sicher. Der Betreiber informiert das Land Berlin vollständig und rechtzeitig schriftlich über etwaige Gefahren und gefahrenerhöhende Umstände. Er beseitigt etwaige Gefahrenquellen unverzüglich, soweit diese ihm nach der vorstehenden Verteilung gemäß § 7 zugewiesen sind. Andernfalls sichert er die Gefahrenquelle ab, zeigt sie unverzüglich an und kontrolliert die Beseitigung durch den zuständigen Dritten.

(3) Der Betreiber ist im Übrigen zur Anzeige von Mängeln/Gefahren nach § 536 c BGB verpflichtet.

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 10 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

§ 9

Betreten des Vertragsobjekts

(1) Der Eigentümer, der Vermieter oder seine Beauftragten können bei berechtigtem Interesse das Vertragsobjekt zu den üblichen Geschäftszeiten und nach vorheriger Ankündigung und vorheriger Abstimmung mit dem Land Berlin betreten und besichtigen.

(2) Der Betreiber hat Mitarbeitern zuständiger Stellen der Berliner Verwaltung (insbesondere Beschäftigten des LFU und der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales und den bezirklichen Behörden) oder vom Land Berlin beauftragten oder ermächtigten Dritten jederzeit auch unangemeldete Besichtigungen und Prüfungen vor Ort zu gestatten. Insofern ist das von dem Betreiber ausgeübte Hausrecht eingeschränkt.

(3) Die Mitglieder des Abgeordnetenhauses sind nach Information/Anmeldung beim Land Berlin oder beim Betreiber berechtigt, das Vertragsobjekt zu betreten. Vertreter von UNHCR und Nichtregierungsorganisationen sind nach Anmeldung beim Land Berlin mit Terminbestätigung innerhalb von drei Werktagen berechtigt, das Vertragsobjekt zu betreten. Vertreter weiterer staatlicher Stellen sind nach Anmeldung und Zustimmung durch das Land Berlin berechtigt, das Vertragsobjekt zu betreten.

§ 10

Bauliche Veränderungen

(1) Bauliche Veränderungen des Vertragsobjekts, gleich welcher Art, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers oder des Vermieters und des Landes Berlin vorgenommen werden.

(2) Führt der Betreiber bauliche Veränderungen ohne Einwilligung des Eigentümers oder des Vermieters und des Landes Berlin durch oder veranlasst der Betreiber solche, ist auf Verlangen der frühere Zustand unverzüglich wieder herzustellen.

(3) Der Eigentümer, der Vermieter oder das Land Berlin dürfen bauliche Veränderungen am Vertragsobjekt ohne Zustimmung des Betreibers vornehmen, soweit hierdurch seine vertraglichen Leistungen und das Betreiberkonzept (Anlage 10) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 11 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

Abschnitt 3. Pflichten des Betreibers

§ 11 Leistungen des Betreibers

(1) Art und Umfang der von dem Betreiber zu erbringenden Leistungen werden durch diesen Vertrag inklusive der in § 1 Abs. 2 dieses Vertrages genannten Vertragsbestandteile bestimmt. Das Land Berlin 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 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 der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung festgelegten Qualitätsstandards (Anlage 1) ist ebenso sicherzustellen, wie die Beachtung der Besonderheiten des Vertragsobjekts und der Anforderungen, die sich aus dessen Bereitstellung und Nutzung als Aufnahmeeinrichtung i. S. d. § 1 Abs. 1 dieses Vertrages ergeben.

(3) 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. Zur Gewährleistung der reibungslosen Zusammenarbeit ist der Betreiber auch verpflichtet, Abstimmungen über Datenformate und Software mit dem Land Berlin zu treffen. Hierbei hat sich der Betreiber auf die EDV-Systeme des Landes Berlin einzustellen und die Vorgaben des Landes Berlin zu beachten. Der Betreiber meldet dem Land Berlin die tägliche Belegung nach Vorgaben des Landes Berlin mittels eines vom Land Berlin mit den erforderlichen Zugangsdaten zur Verfügung gestellten Systems.

(4) Der Betreiber hat ein elektronisches und datenschutzrechtlich zulässiges Erfassungs- und Zugangskontrollsystem für die Bewohner und Zugangsberechtigte im Rahmen der Betreiberleistung zu verwenden, welches u.a. auch die Verwaltung der untergebrachten Personen ermöglicht und die vorhandenen Daten bündelt

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 12 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

(insbesondere Zugangskontrolle und Anwesenheitskontrolle) in Absprache mit dem Land Berlin. Der Zu- und Abgang von Besuchern, Ehrenamtlichen und sonstigen Dritten auf das Gelände soll ebenfalls durch das System durch die Ausgabe von scanbaren Ausweisen erfassbar sein.

Dem Sicherheitsdienstleister ist zum Zwecke der Zugangskontrolle Lese-Zugriff auf die gespeicherten Daten zu gewähren. Einzelheiten dieser Erfassungen bestimmt das Land Berlin nach billigem Ermessen.

(5) Änderungen der vertraglich vereinbarten Leistungen können unter Beachtung der Vorgaben der §§ 130, 132 GWB erfolgen. Der Betreiber hat auf Verlangen des Landes Berlin derartige Änderungen der vertraglich vereinbarten Leistungen i. S. d. § 2 VOL/B mit 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 das Land Berlin dem Betreiber grundsätzlich mit einem Vorlauf von mindestens sieben Kalendertagen vor dem gewünschten Termin der geänderten/zusätzlichen Leistungserbringung schriftlich mitteilen, sofern in der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) keine anderen Festlegungen getroffen sind. Der Betreiber kann unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 3 dieses Vertrages eine Vergütungsanpassung geltend machen.

§ 12 **Personal**

(1) Der Betreiber setzt Personal gemäß der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) und dem Betreiberkonzept (Anlage 10) ein. Der Betreiber stellt sicher, dass das eingesetzte Personal, soweit erforderlich, über die notwendigen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse bzw. über sonstige zur Durchführung der jeweiligen Tätigkeiten erforderlichen Voraussetzungen verfügt. Innerhalb von sechs Wochen nach Auftragserteilung hat der Betreiber die Ausbildungsnachweise und die erweiterten Führungszeugnisse gemäß § 30 a BZRG des Personals für die im Vergabeverfahren definierten Schlüsselpositionen (Einrichtungsleiter, stellvertretender Einrichtungsleiter, Psychologen, Sozialarbeiter und Kinderbetreuer) dem Land Berlin vorzulegen. Eine Änderung des Personalschlüssels (zeitlicher Einsatz) und/oder der Qualifikation des Personals, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landes Berlin. Ein Wechsel von Personen, die im Vergabeverfahren definierte Schlüsselpositionen einnehmen, ist dem Land Berlin zuvor schriftlich unter Vorlage der Lebensläufe, der Ausbildungsnachweise sowie der erweiterten

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 13 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

Führungszeugnisse gemäß § 30 a BZRG für die Personen, die Schlüsselpositionen neu besetzen sollen, anzuzeigen; ein Wechsel von Personen, die andere Positionen einnehmen, ist dem Land Berlin quartalsweise, gerechnet ab dem Leistungsbeginn i. S. d. § 2 Abs. 2 dieses Vertrages, anzuzeigen.

(2) Der Betreiber hat den Einsatz (qualitativ und quantitativ) des fest angestellten und des sonstigen Personals, einschließlich des externen Personals, gegenüber dem Land Berlin auf Abforderung jederzeit nachzuweisen. Das Land Berlin hat das Recht, den Einsatz und die Qualifikation des Personals, einschließlich des externen Personals, unangekündigt im Rahmen der Qualitätssicherung zu kontrollieren. Der Betreiber hat dann auf Verlangen des Landes Berlin sämtliche zur Personalprüfung erforderlichen Unterlagen (insbesondere Arbeitsverträge, Lohnabrechnungen, Lohnjournale, Belege über Eingruppierung und Einstufung, Belege über Auszahlungen, Kontoauszüge, Zeugnisse, Qualifizierungsnachweise) innerhalb von zwei Wochen in Kopie zu überreichen. Die Einsichtnahme in Originale bleibt dem Land Berlin vorbehalten und erfolgt in der Personalstelle des Betreibers in Berlin. Soweit aus datenschutzrechtlichen Gründen erforderlich, werden einzelne personenbezogene Daten unkenntlich gemacht.

(3) Der Betreiber hat über den Einsatz des Personals Dienstpläne zu führen. Diese sind durch das diensthabende Personal täglich bei Dienstbeginn und bei Dienstende sowie zudem durch die Geschäftsführung bzw. den Vorstand des Betreibers am Ende jeden Monats abzuzeichnen. Die Dienstpläne sind – versehen mit Originalunterschrift der Geschäftsführung bzw. des Vorstandes des Betreibers oder einer anderen zuständigen Stelle (z. B. Regional- oder Bereichsleitung) - im Vertragsobjekt aufzubewahren und dem Land Berlin auf Abforderung jederzeit und unverzüglich zusammen mit den monatlichen Zeitnachweisen der Mitarbeiter (mit täglicher Erfassung) vorzulegen. Die Dienstpläne sind mindestens gemäß den Anforderungen des Muster-Dienstplans (Anlage 4) aufzustellen. Der Betreiber übergibt dem Land Berlin vor Beginn der Vertragsdurchführung eine Namensliste des eingesetzten Personals mit einer Zuordnung der Unterschriften und deren Kürzel, aus der die Abzeichnung auf den Dienstplänen nachvollziehbar ist. Bei jedem Personalwechsel passt der Betreiber die Liste vor dem ersten Einsatz des neuen Personals an und übergibt sie dem Land Berlin quartalsweise.

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

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 14 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

§ 13

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.

(2) Der Betreiber darf die Ausführung der Leistungen oder wesentlicher Teile davon nur mit vorheriger Zustimmung des Landes Berlin an nicht im Rahmen der Angebotsabgabe benannte Nachunternehmer übertragen. Vor einer schriftlichen Zustimmung des Landes Berlin dürfen Nachunternehmer nicht ausgetauscht oder weitere Teilleistungen an andere Nachunternehmer übertragen werden. Das Land Berlin ist berechtigt, die Zustimmung zu einem Austausch eines bei der Angebotsabgabe benannten Nachunternehmers oder zur Übertragung von weiteren Teilleistungen an andere Nachunternehmer 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 Land Berlin vorzulegen. Die Nachunternehmer sind in jedem Fall durch den Betreiber zu verpflichten, 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 Land Berlin auf Anforderung Einsicht in die Vertragsunterlagen und Vorgänge (z. B. Genehmigungsverfahren und Bescheide) und übergibt dem Land Berlin Kopien.

(4) Der Betreiber ist für von ihm eingesetzte Dritte dem Land Berlin 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 das Land Berlin entbindet oder beschränkt den Betreiber nicht von der eigenständigen Verantwortung.

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 15 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

(5) Das Land Berlin kann die Zustimmung widerrufen, wenn die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit des Nachunternehmers während der Vertragslaufzeit nicht mehr gegeben ist, insbesondere die vom Nachunternehmer eingesetzten Personen nicht für die freiheitlich-demokratische Grundordnung eintreten oder im Rahmen ihrer Tätigkeit die politische, weltanschauliche und religiöse Neutralität nicht wahren.

§ 14 Versicherung

(1) Zur Absicherung von Ersatzansprüchen des Landes Berlin aus diesem Vertrag hat der Betreiber mit einem in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Versicherungsunternehmen eine Betriebshaftpflichtversicherung nach deutschem Recht mit den von dem Land Berlin geforderten und mit der Eigenerklärung im Angebot zugesagten Deckungssummen je Schadensereignis für die Laufzeit dieses Vertrages abzuschließen und aufrechtzuerhalten.

(2) Der Betreiber hat die vertragsgemäße Versicherung innerhalb von zwei Wochen nach Zuschlagserteilung durch Vorlage einer Kopie des Versicherungsscheins sowie hiernach jederzeit auf Verlangen des Landes Berlin nachzuweisen. Das Land Berlin kann Vergütungszahlungen von der Vorlage eines aktuellen durch den Versicherer bestätigten Nachweises des bestehenden Versicherungsschutzes abhängig machen. Ohne Vorlage des Nachweises sind Vergütungsansprüche des Betreibers dann nicht zur Zahlung fällig.

§ 15 Verschwiegenheit, Datenschutz, Meldebehörde

(1) Vorbehaltlich der gesetzlichen Regelungen (z. B. Informationsfreiheitsgesetz, Einsichtsrechte von Abgeordneten) werden die Vertragsparteien über die im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages erlangten, dieses Vertragsverhältnis betreffenden Informationen Stillschweigen bewahren, soweit sie nicht allgemein bekannt sind. Eine Weitergabe von Informationen an Dritte darf ohne schriftliche Einwilligung des Landes Berlin nicht erfolgen. Der Betreiber stellt sicher, dass seine Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen sowie die nach Zustimmung des Landes Berlin von ihm zur Leistungserbringung herangezogenen Nachunternehmer entsprechend der Geheimhaltungsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien im arbeitsrechtlich zulässigen Rahmen verpflichtet werden. Der Betreiber

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 16 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

überprüft die Umsetzung und informiert das Land Berlin über etwaige Verstöße unverzüglich schriftlich. Auf Verlangen des Landes Berlin hat der Betreiber die zur Wahrung der Verschwiegenheit getroffenen Maßnahmen nachzuweisen.

(2) Der Abschluss dieses Vertrages dient der Umsetzung der Verpflichtung des Landes Berlin nach §§ 44 Abs. 1, 53 Abs. 1 AsylG. Die Einzelheiten und Vorgaben für die dafür erforderliche Verarbeitung personenbezogener Daten ergeben sich aus der AVV (Auftragsverarbeitungsvereinbarung) bezeichneten Anlage 16 zu diesem Vertrag.

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

(4) Die Kommunikation mit den Medien obliegt ausschließlich dem Land Berlin. Der Betreiber ist verpflichtet, vor der Beantwortung schriftlicher Anfragen Dritter und/oder Presse- und Öffentlichkeitsanfragen die vorherige schriftliche Einwilligung des Landes Berlin einzuholen. Die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit des Betreibers ist hiervon nicht betroffen. Veröffentlichungen, die im Zusammenhang mit der vertraglichen Zusammenarbeit stehen, sind durch die Vertragspartner selbst oder durch Dritte auf Veranlassung oder mit Wissen der Vertragsparteien nur nach vorheriger schriftlicher Einwilligung des Landes Berlin zulässig. Das gilt insbesondere für schriftliche Äußerungen jeder Art, wie Berichte, Empfehlungen, Pressemitteilungen etc.

Abschnitt 4.

Pflichten und Rechte des Landes Berlin

§ 16

Vergütung, Anpassung der Vergütung

(1) Die Vergütung der auf der Grundlage dieses Vertrages erbrachten Leistungen richtet sich nach den der Tagessatzkalkulation (Anlage 15) zu entnehmenden Nettopreisen ggf. zzgl. der jeweils für den Betreiber geltenden Umsatzsteuer. Das

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 17 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

Land Berlin zahlt für jede durch das Land Berlin zugewiesene und anwesende Person den in der Tagessatzkalkulation (Anlage 15) ausgewiesenen Tagessatz pro Tag für die Gültigkeitsdauer der Kostenübernahmeerklärung oder Zuweisung.

(2) Der Tagessatz und dessen einzelne Positionen (Tagessatzkalkulation, Anlage 15) sind für die gesamte Laufzeit einschließlich der möglichen Verlängerungsoptionen dieses Vertrages fest vereinbart. Mit dem vereinbarten Tagessatz werden alle Leistungen und sämtliche im Zusammenhang mit der Leistungserbringung stehenden Aufwendungen des Betreibers abgegolten.

(3) Die Vergütung von Änderungsleistungen i. S. d. § 11 Abs. 4 dieses Vertrages richtet sich nach der Tagessatzkalkulation (Anlage 15).

(4) Der bei Vertragsabschluss vereinbarte Tagessatz ist für die feste Vertragslaufzeit vereinbart. Bei Ausübung einer Verlängerungsoption tritt jeweils folgende Preisanpassungsklausel in Kraft. Für den Fall, dass sich der vom Statistischen Bundesamt jährlich veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI, Jahresindex) zum Monatsersten der verlängerten Laufzeit gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn um mehr als 10% nach oben oder nach unten verändert hat, so verändert sich der Tagessatz im gleichen prozentualen Verhältnis. Der Tagessatz verändert sich nach Zugang einer Aufforderung ab dem 1. des Folgemonats. Im Falle der Erhöhung hat der Betreiber, im Falle der Ermäßigung das Land Berlin die Änderung unter Vorlage einer Berechnung in Textform mitzuteilen. Die Regelung ist zu Beginn der zweiten Optionsausübung erneut anwendbar. Erfolgte zum Beginn der ersten verlängerten Laufzeit keine Anpassung, weil der Schwellenwert nicht überschritten wurde, so ist für die Berechnung der Anpassung zur zweiten verlängerten Laufzeit der Stand bei Beginn der zweiten verlängerten Laufzeit gegenüber dem ursprünglichen Vertragsbeginn zu berücksichtigen, andernfalls der Stand bei Beginn der ersten verlängerten Laufzeit. Eine nicht oder nicht rechtzeitige Mitteilung bedeutet keinen Verzicht auf die Anpassung. Der veränderte Tagessatz gilt nicht rückwirkend; die Parteien geraten hiermit nach Eingang der jeweiligen Berechnung und erst nach Ablauf einer angemessenen Frist in Verzug. Sofern die Klausel unwirksam ist, wird sie als genehmigungsfreie Leistungsvorbehaltsklausel umgedeutet.

(5) Der Betreiber hat keinen Anspruch auf eine Belegung des Vertragsobjekts mit bestimmten Bedarfsgruppen. Auf das Sonderkündigungsrecht nach § 21 Abs. 4 dieses Vertrages wird verwiesen.

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 18 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

§ 17

Rechnungsstellung, Zahlung

(1) Die Zahlung der Vergütung erfolgt auf Grundlage einer von dem Betreiber nach Ablauf eines jeden Kalendermonats vorzulegenden nachprüfbaren Monatsabrechnung (Sammelabrechnung). Die Rechnung muss mindestens die in § 14 Abs. 4 Umsatzsteuergesetz (UStG) aufgezählten Angaben enthalten und bis zum 6. Werktag des Folgemonats eingereicht werden. Es gelten die Abrechnungsmodalitäten des Landes Berlin (Anlage 6). Eine Vorschusspflicht des Landes Berlin besteht nicht.

(2) Bei vorübergehenden Abwesenheiten (z. B. durch die zuständige Behörde genehmigter Urlaub) von bis zu 20 Tagen pro Kalenderjahr wird für den Aufnahmeeinrichtungsplatz der vereinbarte Tagessatz gezahlt. Ist die vorübergehende Abwesenheit durch einen Krankenhausaufenthalt bedingt, wird für dessen Dauer der vereinbarte Tagessatz bezahlt. Bei vorübergehender Abwesenheit von Mitgliedern einer weiterhin untergebrachten Familie über diesen Zeitraum hinaus erfolgt eine Abstimmung der Vertragsparteien über den Einzelfall. Über diese vorübergehenden Abwesenheiten ist zu Abrechnungszwecken eine gesonderte Liste (ohne Personenbezug) zu führen. Diese ist dem Land Berlin zusammen mit der monatlichen Sammelabrechnung vorzulegen.

(3) Die Fälligkeit einer Zahlung tritt innerhalb von 30 Kalendertagen nach Zugang einer den Anforderungen des Absatzes 1 entsprechenden Rechnung beim Land Berlin ein. Das Land Berlin ist zum Skontoabzug in Höhe von 2 % bei Zahlung innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Rechnung berechtigt.

Der Betreiber kann ab dem zweiten Monat der Leistungserbringung eine Abschlagszahlung auf den Tagessatz zum 15. des jeweiligen Monats für die Vertragslaufzeit beantragen. Diese beträgt jeweils 50% der zuletzt auf die Sammelabrechnung zum Tagessatz bezahlten Summe. Die Abschlagszahlungen werden auf den durch Berlin auszahlenden Rechnungsbetrag angerechnet, für den die Abschlagszahlungen geleistet wurden.

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

(5) Jegliche Zahlung erfolgt bargeldlos unter dem Vorbehalt des Anspruchs auf Rückerstattung wegen fehlerhaft berechneter Leistungen oder Forderungen. Bei Rückforderungen des Landes Berlin aus Überzahlungen kann sich der Betreiber

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 19 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

nicht auf den Wegfall der Bereicherung berufen. Im Falle der Überzahlung hat der Betreiber den überzahlten Betrag zu erstatten. Ist der Zahlungseingang bei dem Land Berlin nicht innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang eines Rückforderungsschreibens festzustellen, befindet sich der Betreiber spätestens ab diesem Zeitpunkt mit der Rückzahlungsverpflichtung in Verzug.

§ 18

Recht zur Leistungskontrolle

(1) Das Land Berlin sowie vom Land Berlin beauftragte oder ermächtigte Dritte sind berechtigt, sich über die vertragsgemäße Ausführung der Leistung zu unterrichten. Der Betreiber gewährt dem Land Berlin und/oder von ihm beauftragten bzw. ermächtigten Dritten ein jederzeitiges vollumfängliches Auskunfts- und Einsichtsrecht sowie Zugriff auf Unterlagen, Systeme, Datenträger und Daten des Betreibers sowie Zugang zu den untergebrachten Personen und erteilt die für die Prüfung der ordnungsgemäßen Erfüllung der Pflichten des Betreibers erforderlichen Auskünfte. Das Land Berlin ist nach Maßgabe des § 315 BGB berechtigt, zum Zweck der Leistungskontrolle und zur Beurteilung, inwieweit die Unterbringung in der Aufnahmeeinrichtung menschenwürdig und angemessen ist, ein Verfahren zu implementieren, das neben den Interessen der Vertragsparteien auch die Perspektiven der untergebrachten Personen berücksichtigt.

(2) Das Land Berlin behält sich insbesondere vor, jederzeit die Einhaltung der vertraglichen Anforderungen der Leistungs- und Qualitätsbeschreibung (Anlage 1) auch durch Sachverständige prüfen zu lassen. Der Betreiber verpflichtet sich, an einer Prüfung durch das Land Berlin mitzuwirken und das Land Berlin bzw. den von dem Land Berlin beauftragten Sachverständigen sämtliche dafür erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

(3) Der Betreiber ist auch verpflichtet, dem Land Berlin auf Verlangen die Einhaltung der arbeitsschutzrechtlichen, der tarifvertraglichen und der weiteren in § 128 Abs. 1 GWB genannten rechtlichen Verpflichtungen nachzuweisen.

Abschnitt 5.

Rechtsfolgen bei Vertragsstörungen

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 20 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

§ 19 Pflichtverletzungen

(1) Mängel (Nicht-, Schlecht-, nicht rechtzeitige Leistungen und/oder Minderleistungen) bezüglich der laufend zu erbringenden Leistungen hat der Betreiber unverzüglich zu beheben, einer Aufforderung durch das Land Berlin bedarf es nicht.

(2) Soweit der Betreiber eine fällige nachholbare Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt, kann das Land Berlin – 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 es dem Betreiber zuvor erfolglos 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 das Land Berlin unverzüglich zu informieren.

(3) Werden vom Betreiber geschuldete Leistungen ganz oder teilweise nicht mit dem vertraglich festgelegten Personal erbracht, mindert sich insoweit die Vergütung um den Wert, der in der Tagessatzkalkulation für diese Personalstelle ausgewiesen ist. Ist die Leistungsstörung durch höhere Gewalt oder Verschulden Dritter oder des Landes Berlin verursacht, wird im Einzelfall eine Vergütungsminderung geprüft. Dies gilt auch, wenn Leistungen durch Mitarbeiter ausgeführt werden, die nicht die vertraglichen Anforderungen an das einzusetzende Personal erfüllen.

§ 20 Haftung der Vertragsparteien

(1) Der Betreiber haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Wird das Land Berlin seitens Dritter wegen einem pflichtwidrigen Verhalten des Betreibers in Anspruch genommen, hat der Betreiber das Land Berlin 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 Aufnahmeeinrichtung verursachten Grundstücks-, Gebäude- oder Grundwasserverunreinigungen, auch soweit sie sich auf benachbarte oder im weiteren Umfeld gelegene Grundstücke beziehen. Sämtliche Kosten der Rechtssicherung und -verteidigung gehen zu Lasten des Betreibers.

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 21 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

(2) Das Land Berlin haftet für die von ihm schuldhaft verursachten Personenschäden. Gleiches gilt für jeglichen sonstigen Schaden im Falle vorsätzlicher Schadensverursachung. Für fahrlässig herbeigeführte Sach- und sonstige Vermögensschaden haftet das Land Berlin nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und begrenzt auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden (unmittelbarer Schaden). Das Land Berlin haftet gegenüber dem Betreiber nicht für Schäden, die durch die in der Aufnahmeeinrichtung untergebrachten Personen verursacht werden.

§ 21

Sonderkündigungsrecht, außerordentliche Kündigung

(1) Dem Land Berlin steht ein Sonderkündigungsrecht dieses Vertrages zu, wenn zum Zeitpunkt des Leistungsbeginns gemäß § 2 Abs. 2 dieses Vertrages noch eine oder mehrere Genehmigungen (z. B. eine Baugenehmigung) einzuholen sind und diese versagt werden oder vorliegende Genehmigungen oder Duldungen später widerrufen oder zurückgenommen werden.

(2) Der Vertrag ist für das Land Berlin und den Betreiber im Übrigen nur außerordentlich kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform; sie kann fristlos oder unter Bestimmung einer Frist von bis zu drei Monaten erklärt werden. Die Kündigung kann auf bestimmte Teilleistungen und/oder Teile des Vertragsobjekts beschränkt werden.

(3) Das Land Berlin ist insbesondere berechtigt, den Vertrag ganz oder teilweise aus einem wichtigen Grund außerordentlich zu kündigen, wenn

(a) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Betreibers beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;

(b) sich der Betreiber in Bezug auf die Vergabe an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung beteiligt hat;

(c) der Betreiber trotz Fälligkeit, Mahnung und Fristsetzung eine Vertragspflicht nach Ablauf der Frist nicht oder nicht wie geschuldet erfüllt;

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 22 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

(d) sich der Betreiber eine schwere und schuldhafte Pflichtverletzung vorwerfen lassen muss, die die es dem Land Berlin unzumutbar macht, das Vertragsverhältnis fortzusetzen;

(e) die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für das Land Berlin unzumutbar ist, insbesondere weil die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit des Betreibers während der Vertragslaufzeit nicht mehr gegeben ist;

(f) der Betreiber entgegen § 13 Abs. 2 dieses Vertrages ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Landes Berlin Nachunternehmer austauscht oder Teilleistungen auf Nachunternehmer überträgt;

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

(h) der Betreiber von dem Land Berlin erfolglos mit angemessener Fristsetzung zum Nachweis des bestehenden Versicherungsschutzes gemäß § 14 Abs. 2 dieses Vertrages aufgefordert worden ist;

(i) der Betreiber im Rahmen des vertragsgegenständlichen Personaleinsatzes gegen die Verpflichtungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, des Aufenthaltsgesetzes, des Mindestlohngesetzes oder gegen die sich aus der Tarifbindung (ggf. aufgrund Allgemeinverbindlichkeit) ergebende Verpflichtung zur Zahlung des Tariflohns verstößt oder die Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen auf Verlangen des Landes Berlin nach § 18 Abs. 3 dieses Vertrages nicht nachweist;

(j) die von dem Betreiber oder Nachunternehmer zur Erfüllung des Auftrags eingesetzten Personen die freiheitlich-demokratische Grundordnung bekämpfen oder im Rahmen ihrer Tätigkeit die politische, weltanschauliche und religiöse Neutralität nicht wahren, insbesondere auch die „Technologie von I. Ron Hubbard“ (Scientology) im Vertragsobjekt anwenden, lehren oder in sonstiger Weise verbreiten;

(k) der Betreiber nach dreimaliger schriftlicher Aufforderung das gemäß § 11 Abs. 3 dieses Vertrages zur Verfügung gestellte System nicht verwendet;

(l) das Vertragsobjekt wegen Beschädigung oder Zerstörung in erheblichem Umfang oder aus sonstigen Gründen nicht mehr als Unterkunft im Sinne dieses Vertrages genutzt werden kann;

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 23 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

(m) der Betreiber nicht innerhalb von sechs Wochen nach Auftragserteilung die Ausbildungsnachweise und/oder die erweiterten Führungszeugnisse gemäß § 30 a BZRG für das Personal, das die Schlüsselpositionen einnehmen soll, vorgelegt hat und eine vom Land Berlin zur Abhilfe bestimmte Frist erfolglos abgelaufen ist;

(n) eine Strafverfolgungsbehörde gegen Personal des Betreibers selbst und / oder gegen Personal von diesem beauftragten Nachunternehmen Untersuchungen und / oder Ermittlungen insbesondere im Bereich der organisierten Kriminalität durchführt und der Betreiber trotz einer angemessenen Abhilfefrist nicht für Personalersatz sorgt.

(4) Im Falle einer Auslastung von unter 80% der monatlichen Kapazität des Vertragsobjekts über drei aufeinander folgende Monate, steht jeder Vertragspartei ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Frist von drei Monaten zu. Der Betreiber wird in seinen Geschäftsverhältnissen diese Kündigungsregelung berücksichtigen. Im Fall der Kündigung kann der Betreiber die unvermeidbaren Auslaufkosten, nicht aber den entgangenen Gewinn verlangen.

§ 22

Vertragsstrafen und Belegungsstopp

(1) Kommt der Betreiber seinen genannten Pflichten aus diesem Vertrag schuldhaft nicht nach, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe nach Maßgabe der folgenden Regelungen verpflichtet.

(2) Gerät der Betreiber schuldhaft mit der Bereitstellung der vereinbarten Belegungskapazitäten in Verzug oder nimmt sie/er nach einer Betriebsunterbrechung (z. B. aufgrund von Reparaturarbeiten) den Betrieb schuldhaft verspätet wieder auf, so kann das Land Berlin für jeden Kalendertag der von dem Betreiber zu vertretenden Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe verlangen. Diese beträgt je Kalendertag des Verzugs 50,- € je nicht belegbarem Platz.

(3) Setzt der Betreiber Personal schuldhaft nicht oder nicht in dem vereinbarten Leistungsumfang ein, so hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 50 Prozent des Wertes zu zahlen, der in der Tagessatzkalkulation (Anlage 15) dem

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 24 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

Personalkostenansatz der nicht bzw. teilweise nicht besetzten Personalstelle entspricht. Die Vertragsstrafe wird über den gesamten Zeitraum des nicht oder nicht voll erfolgten Einsatzes berechnet.

(4) Das Land Berlin kann in begründeten Fällen einen Belegungsstopp für das Vertragsobjekt verhängen. Im Falle eines vom Betreiber zu vertretenden Belegungsstopps hat der Betreiber eine Vertragsstrafe zu zahlen, sofern er nicht innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch das Land Berlin die Ursache für den Belegungsstopp beseitigt. Diese Vertragsstrafe beträgt je Kalendertag das 1,5 fache des Tagessatzes je nicht belegbaren Platz.

(5) Die jährliche Höhe der Vertragsstrafen ist auf insgesamt 10% der Netto-Vergütung für erbrachte Leistungen für das jeweilige Vertragsjahr begrenzt. Die in einem Vertragsjahr angefallenen Vertragsstrafen können bis zur Fälligkeit der Vergütung für den letzten Monat dieses Vertragsjahres geltend gemacht werden. Dem Betreiber bleibt es unbenommen, einen fehlenden oder geringeren Schaden nachzuweisen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Alle Vertragsstrafen werden in diesem Fall auf den Schadensersatzanspruch angerechnet.

§ 23

Aufbewahrungs-/Herausgabepflicht von Unterlagen, Rückgabe des Vertragsobjekts

(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 Aufnahmeeinrichtung i. S. d. § 1 Abs. 1 dieses Vertrages betreffen, sowie Kopien hiervon ordnungsgemäß aufzubewahren. Auf Verlangen des Landes Berlin sind die Unterlagen jederzeit während der Vertragsdurchführung sowie nach Beendigung des Vertrages an das Land Berlin 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.

(2) Bei Beendigung des Betreibervertrages hat der Betreiber das Vertragsobjekt einschließlich der überlassenen und evtl. im Wege der Ersatzbeschaffung ergänzten Ausstattung, vorbehaltlich normaler Abnutzung, in dem Zustand an das Land Berlin zurückzugeben, in dem es übernommen wurde. Die Aufnahmeeinrichtung

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 25 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

ist gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln, Zutritts-Chips, Codekarten etc. zurückzugeben.

Abschnitt 6. Sonstige Vereinbarungen

§ 24 Arbeitsgemeinschaft

(1) Wenn es sich bei dem Betreiber um eine aus einer Bietergemeinschaft hervorgegangene Arbeitsgemeinschaft mit mehreren Mitgliedern handelt, sind Veränderungen in der Zusammensetzung dieser Arbeitsgemeinschaft während der Vertragslaufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Eine derartige Veränderung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Einwilligung des Landes Berlin. Die Einwilligung ist zu erteilen, wenn der Betreiber dem Land Berlin durch Vorlage der entsprechenden Nachweise belegt, dass das neue/weitere Mitglied der Arbeitsgemeinschaft die im Vergabeverfahren maßgeblichen Eignungsanforderungen erfüllt.

(2) Sofern eine Arbeitsgemeinschaft Vertragspartei ist, übernimmt das in diesem Vertrag als für die Vertretung benanntes Mitglied die Federführung. Es vertritt alle Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft dem Land Berlin gegenüber. Beschränkungen seiner Vertretungsbefugnis, die sich aus dem Arbeitsgemeinschaftsvertrag ergeben, sind gegenüber dem Land Berlin unwirksam.

(3) Für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen haftet jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft auch nach deren Auflösung gesamtschuldnerisch.

(4) Zahlungen werden mit befreiender Wirkung für das Land Berlin ausschließlich an das vertretende Mitglied der Arbeitsgemeinschaft oder nach dessen schriftlicher Weisung geleistet. Das gilt auch nach der Auflösung der Arbeitsgemeinschaft.

§ 25 Vertragsänderung, Abtretungsverbot

(1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Vertragsverhältnisses. Mündliche Nebenabreden sind

Landesamt für Flüchtlingsange- legenheiten und Unterbringung Berlin (LFU)	Betreibervertrag	Seite 26 von 26
	Objekt: Blumberger Damm 163 – 165, 12679 Berlin	Stand: 23.01.2025

nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

(2) Die Abtretung von Forderungen aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.

§ 26 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so werden die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon nicht betroffen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, in einem solchen Falle die unwirksame Bestimmung entsprechend dem Sinne dieses Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen durch eine andere zu ersetzen, durch die der beabsichtige Vertragszweck, soweit dies möglich ist, in rechtlich zulässiger Weise erreicht werden kann. Das Gleiche gilt für den Fall, dass die erforderliche Regelung einiger Punkte in dem Vertrag übersehen worden ist.

(2) Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts. Die Vertragsdurchführung hat ausschließlich in deutscher Sprache zu erfolgen.

(3) Der ausschließliche Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Berlin.

Berlin, den

Für das Land Berlin

Für den Betreiber

Im Auftrag

.....
(Herr/Frau)
Präsident/in)

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