

Stand: 10.04.2025

Mietvereinbarung

Zwischen

der **Freien und Hansestadt Hamburg, Sondervermögen Schulimmobilien (SoV)**,
vertreten durch die **HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteili-
gungsmanagement mbH**

(nachfolgend „**E i g e n t ü m e r**“)

und der **Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Schule und Berufsbildung**

(nachfolgend „**M i e t e r**“)

Das Sondervermögen Schulimmobilien und die Behörde für Schule und Berufsbildung
werden nachfolgend auch einzeln als „**Partei**“ bzw. „**Parteien**“ bezeichnet.

Präambel	4
Teil A Mietvertragliche Regelungen	6
§ 1 Mietgegenstand	6
§ 2 Ausstattung	6
§ 3 Mietzweck	7
§ 3a Vorrang des ordnungsgemäßen Schulbetriebs; Duldungspflichten, Zugang des Dienstleisters und von Nachunternehmern	7
§ 4 Nutzungen der Schulimmobilien durch Andere	8
§ 5 Kündigung von Mietflächen (Abmietung)	9
§ 5a Bevorratung von Mietflächen	10
§ 6 Inkrafttreten; Vereinbarungsdauer	11
§ 7 Miete	11
§ 8 Zahlung der Miete	12
§ 9 Änderung der Miete	12
§ 10 Leistungsstörungen	13
§ 11 Gebäudeversicherung	14
§ 12 Verkehrssicherungspflichten	14
§ 12a Hausrecht; Schließverwaltung	15
§ 13 Bauliche Veränderungen, Um- und Ausbauten durch den Mieter	15
Teil B Facility Management	16
§ 14 Leistungsgegenstand	16
§ 15 Leistungspflichten des Eigentümers	16
§ 16 Schulhausmeisterdienstleistungen	17
§ 17 Sorgfaltspflichten und Qualitätsmaßstab	18
§ 18 Leistungsänderungen	18
§ 19 Weitere Mitwirkungsrechte und Pflichten des Mieters	18
Teil C Bau und Sanierung	19
§ 20 Leistungsgegenstand	19
§ 21 Leistungsänderungen und Mehraufwand; vergebliche Aufwendungen	20
Teil D Allgemeine Regelungen und Schlussbestimmungen	21
§ 22 Risikoverteilung zwischen Eigentümer und Mieter	21
§ 23 Übergabe der Leistungen	21

§ 24	- freibleibend -	22
§ 25	Ausschließlichkeitsklausel	22
§ 26	IT und Telekommunikation	22
§ 27	- freibleibend -	22
§ 28	Hamburgisches Transparenzgesetz (HmbTG)	22
§ 29	Evaluation; Überprüfung der vertraglichen Regelungen; Anpassungen	22
§ 30	Änderungen und Ergänzungen; Schriftform	23
§ 31	Salvatorische Klausel	23
§ 32	Gremienvorbehalt	23

Anlagen

Anlage 1	-freibleibend-
Anlage 2	-freibleibend-
Anlage 3	Vereinbarung über Neubau, Sanierung und Modernisierung sowie die Bewirtschaftung von berufsbildenden und allge- meinbildenden Schulen der Freien und Hansestadt Ham- burg („Dienstleistungsvereinbarung“) nebst Anlagen
Anlage 4	Mietkalkulation
Anlage 5	-freibleibend-
Anlage 6.1	Prozess Einzelbestellung
Anlage 6.1a	Prozess Einzelbestellung KiTa-Fläche
Anlage 6.2	Prozess Nachtragsverfahren
Anlage 7	Übergabeprotokoll
Anlage 8	Externe Mietflächen

Präambel

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat gemäß Errichtungsgesetz des „Sondervermögens Schule – Bau und Betrieb“ vom 15.12.2009 die in der Anlage zum Errichtungsgesetz genannten Schulgebäude und Schulgrundstücke sowie Schulsportgrundstücke mit Wirkung vom 01.01.2010 auf das Sondervermögen Schule – Bau und Betrieb zur bedarfsgerechten Herstellung und Bereitstellung von Gebäuden und Grundstücken übertragen.

Die Aufgabenwahrnehmung des ab dem 01.01.2013 so bezeichneten „Sondervermögens Schulimmobilien“ wurde auf der Grundlage der Bürgerschaftsdrucksache 20/5317 dahingehend geändert, dass es nunmehr ohne eigenes Personal mit den ihm obliegenden Bau- und Bewirtschaftungsaufgaben die jeweiligen Dienstleister betraut. Die Verwaltung des Sondervermögens wurde mit der Bürgerschaftsdrucksache 20/14486 auf die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH übertragen. Die aus den Bürgerschaftsdrucksachen 20/5317 und 20/14486 folgende Aufgaben- und Rollenverteilung ist Grundlage dieser Vereinbarung.

Vor dem Hintergrund dieses Rollenverständnisses trifft der Mieter Vereinbarungen zur Nutzungsüberlassung von Schulimmobilien mit dem Eigentümer, der wiederum jeweils eine Dienstleistungsvereinbarung mit dem jeweiligen Dienstleister über die zu erbringenden Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungsleistungen trifft.

Das Rollenmodell im Mieter-Vermieter-Modell Schulbau sieht vor, dass die für die Mieter erforderlichen Leistungen vollständig durch den jeweiligen Dienstleister erbracht werden und die erforderlichen Abstimmungen ebenfalls zwischen Mieter und Dienstleistern stattfinden. Vor diesem Hintergrund sind sich die Parteien dieses Mieter-Vermieter-Modells einig, dass die Leistungspflichten zwischen Mieter und Eigentümer grundsätzlich durch den jeweiligen Dienstleister erfüllt werden.

Um einen Gleichklang des zu erbringenden Leistungsumfangs zwischen dem Mietverhältnis (Mieter-Eigentümer) und dem Dienstleistungsverhältnis (Eigentümer-Dienstleister) zu gewährleisten, sind alle Beteiligten an der Erstellung der jeweiligen Vereinbarung beteiligt und die Leistungspflichten sind zwischen allen Beteiligten abgestimmt worden.

Regelmäßige Gespräche zwischen Eigentümer, Mietern und Dienstleistern auf Leistungs- und Arbeitsebene sorgen auch in Zukunft für eine abgestimmte und einvernehmliche Wahrung der Interessen aller Beteiligten. Die finanzielle Rahmensetzung erfolgt durch die Haushaltsbeschlüsse der jeweiligen Doppelhaushalte. Die daraus resultierenden inhaltlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Modell und die Zielsetzungen des Vertrages sind durch die Vertragsparteien transparent zu machen. Für die Laufzeit 2025/26 gelten daher zunächst folgende strategische Prämissen. Es wurden bereits erhebliche Flächen aus den schlechteren Gebäudeklassen 4 bis 6 saniert oder ersatzgebaut. Für die restlichen noch grundsätzlich zu sanierenden Flächen ist 2025/26 zu überprüfen, welche Sanierungsstrategie am besten mit den künftigen schulischen Bedarfen, den energetischen Anforderungen und den immobilienwirtschaftlichen sowie stadtentwicklungspolitischen Zielen in Einklang zu bringen ist. Wegen der derzeit nicht hinreichend abschätzbaren Entwicklung der Schülerinnen- und Schüler-Zahlen sind ggf. entstehende Differenzen zwischen kurzfristigem und langfristigem Flächenbedarf an unterschiedlichen Standorten neu zu bewerten. In diese Über-

legungen sind auch die Gebäude der Gebäudeklasse 3 einzubeziehen. Diese Portfolioüberlegungen schließen eine bewusste negative Veränderung der Gebäudeklassen nicht aus.

Das bisher zur Gebäudeklassenermittlung verwendete Instrument des Gebädepasses ist in seiner Bewertungssystematik entlang der aktuellen gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z. B. hinsichtlich des energetischen Zustandes des Gebäudes) in den nächsten zwei bis drei Jahren zu evaluieren.

Die Schwerpunkte der geplanten Instandhaltung werden vor dem Hintergrund der o. a. Ausführungen 2025/26 auf den Gebäudeklassen 1 und 2 liegen. Bei unveränderten Rahmenbedingungen im mittelfristigen Horizont wird dies auch für die Folgejahre die Maßgabe sein.

Unter Berücksichtigung der im Übrigen fortgeltenden Ziele und Maßgaben der mit der Bürgerschaftsdrucksache 20/5317 beschlossenen Neuausrichtung des Schulbaus treffen der Eigentümer und der Mieter die nachfolgende Vereinbarung.

Teil A

Mietvertragliche Regelungen

§ 1

Mietgegenstand

- (1) Dem Mieter werden die vertragsgegenständlichen Schulimmobilien bzw. schulnahen Immobilien (SNI) zur Nutzung überlassen. Diese ergeben sich aus dem zwischen den Beteiligten abgestimmten Berichtswesen im jeweils aktuellen Stand. Das Berichtswesen orientiert sich an der Systematik der vormaligen Anlagen „Mietgegenstand“ bzw. „Mietflächenbilanzen“ und wird den Parteien monatlich in der aktualisierten Fassung auf dem SharePoint zur Verfügung gestellt.

Die Dienstwohnungen der Schulhausmeister sind nicht Teil der Mietfläche.

- (2) Dem Mieter werden auch alle auf den Grundstücken und in den Immobilien vorhandenen Bestandteile und Gegenstände zur Nutzung überlassen, soweit sie sich nicht bereits ohnehin im Verwaltungsvermögen des Mieters befinden und nicht im Eigentum eines Dritten stehen.

Dieser Mietgegenstand unterliegt in der Regel folgenden Veränderungen:

- Flächenreduzierung,
- Flächenerweiterung,
- qualitative Wertsteigerung durch bauliche Maßnahmen ohne Flächenauswirkung.

- (3) Die SNI mit den Sparten Volkshochschule, Landesinstitute, Jugendmusikschule und Freiluftschulen/Schullandheime sind Bestandteil des Mietgegenstands nach § 1 (1).

Die Immobilien wurden 2017/18 hinsichtlich der Gebäudezustände und der daraus abgeleiteten Sanierungsbedarfe anhand der geltenden Bewertungssystematik des Gebäudepasses mit Gebäudezustandsklassen 1 bis 6 pro Gebäude erfasst. Die Gebäude des Teilportfolios SNI wurden in die Mietsystematik der Gebäudeklassen-Einzelmietten integriert.

- (4) Für die im Rahmen des KiTa-Ausbauprogramms zu realisierenden Projekte gilt die hierzu zwischen der Sozialbehörde, der BSB, der Finanzbehörde, dem SoV Schulimmobilien, SBH und GMH geschlossene diesbezügliche Vereinbarung.

§ 2

Ausstattung

- (1) Hinsichtlich der seitens des Eigentümers geschuldeten Ausstattung gelten die in der zwischen dem Eigentümer und dem jeweiligen Dienstleister geschlossenen Dienstleistungsvereinbarung nebst Anlagen (**Anlage 3 Dienstleistungsvereinbarung**) genannten Leistungspflichten, an deren Erstellung der Mieter mitgewirkt hat.

- (2) Der Mieter kann aus eigenen Mitteln Ausstattungen beschaffen. Unabhängig davon, ob diese gegebenenfalls nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches dem Eigentum des Eigentümers zuwachsen, verbleiben diese im wirtschaftlichen Eigentum des Mieters.

§ 3 Mietzweck

- (1) Der grundsätzliche Mietzweck ist die Nutzung für den schulischen Betrieb sowie sonstige im unmittelbaren schulischen Zusammenhang stehende Zwecke.
- (2) Im Übrigen ist der Mieter auch berechtigt, sonstige Nutzungen, die bei Abschluss der Vereinbarung bestehen, fortzuführen.
- (3) Darüber hinaus kann der Mieter Dritten Räume, Anlagen und Ausstattungen der Schulen für kommerzielle, kulturelle und gemeinnützige Veranstaltungen, Versammlungen, Schulungs- und Übungsstunden zur Verfügung stellen, sofern hierdurch schulische, betriebliche oder andere öffentliche Belange nicht unermäßig beeinträchtigt werden (Mitnutzung). Die insoweit bestehenden Verwaltungsvorschriften gelten fort, sie können vom Mieter nur nach Rücksprache mit dem Eigentümer geändert werden. Die Nutzungen sind dem Dienstleister und dem Eigentümer vom Mieter rechtzeitig im Vorhinein anzuzeigen. Ggf. damit einhergehenden Mehrkosten (z. B. durch höhere Nutzungsintensitäten und Ausweitung der Nutzungszeiten) sind dem Dienstleister zu erstatten.

§ 3a Vorrang des ordnungsgemäßen Schulbetriebs; Duldungspflichten, Zugang des Dienstleisters und von Nachunternehmern

- (1) **Vorrang des ordnungsgemäßen Schulbetriebs**
Der Dienstleister ist verpflichtet, seine Leistungen so zu erbringen, dass der ordnungsgemäße Schulbetrieb und der außerschulische Betrieb der von dieser Vereinbarung erfassten Schulen während der gesamten Laufzeit möglichst wenig beeinträchtigt werden. Zum Schulbetrieb gehören neben dem regulären Unterrichtsbetrieb (einschließlich der ganztägigen Betreuung) auch dienstliche und freiwillige Veranstaltungen wie Klassen-, Sport- und Schulfeste, Weihnachtsbäume, Flohmärkte usw. Beeinträchtigungen des Schulbetriebes und des außerschulischen Betriebes sind vom Eigentümer zu dulden, sofern diese zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Leistungsverpflichtungen des Dienstleisters aus dieser Vereinbarung unvermeidbar sind.
- (2) **Duldungspflicht des Mieters**
Der Mieter ist verpflichtet, Beeinträchtigungen gem. Abs. 1 zu dulden, sofern sie nicht bei Zwischen- oder Abschlussprüfungen zu beeinträchtigenden Störungen der Prüflinge führen.
- (3) **Duldungspflicht des Dienstleisters**
Der Dienstleister hat sämtliche Maßnahmen zu dulden, die der Mieter im Hinblick auf die Wahrung des ordnungsgemäßen Schulbetriebes, insbesondere für

die Sicherheit der Schulnutzer, trifft, sei es, dass er hierzu verpflichtet ist, sei es, dass er derartige Maßnahmen für angemessen erachtet.

(4) Planung, Koordinierung und Durchführung

Der Dienstleister hat die Planung, Koordinierung und Durchführung möglicherweise den Schulbetrieb beeinträchtigender Maßnahmen mit dem Mieter und dessen Vertreter vor Ort abzustimmen, indem er dem Mieter und der Schulleitung in einem angemessenen Zeitraum vor Durchführung der Maßnahmen einen genauen Ablaufplan hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen vorlegt. Einwände gegen den Ablaufplan sind von Seiten des Mieters innerhalb einer angemessenen Frist mitzuteilen.

(5) Zugang des Dienstleisters und von Nachunternehmern

Der Mieter gewährt dem Dienstleister und ggf. dessen Nachunternehmern unter Berücksichtigung der in Abs. 1 bis 4 dieser Vorschrift genannten Rahmenbedingungen den für die Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen aus dieser Mietvereinbarung sowie der Dienstleistungsvereinbarung (Anlage 3) erforderlichen Zugang zu den Schulen.

(6) Verpflichtung des Dienstleisters durch den Eigentümer

Der Eigentümer wird den Dienstleister im Sinne der Abs. 1,3 und 4 verpflichten.

§ 4

Nutzungen der Schulimmobilien durch Andere

(1) Die Nutzung von Schulimmobilien durch Andere wird in folgende Nutzungsverhältnisse unterschieden:

a) Untervermietung

Eine Untervermietung liegt vor, wenn der Mieter einzelne oder mehrere Räume an einen Dritten vermietet hat. Diese Räume stehen dem Untermieter auf Basis eines Untermietvertrages exklusiv zur Verfügung und sind Bestandteil der Mietfläche des Mieters.

b) Mitnutzung

Eine Mitnutzung liegt vor, wenn der Mieter einzelne oder mehrere Räume einem Mitnutzer temporär und nicht exklusiv zur Verfügung stellt oder die Nutzung von Sportflächen durch Sportvereine außerhalb der Schulzeiten duldet. Diese Räume bzw. Flächen sind Bestandteil der Mietfläche des Mieters.

c) Drittnutzung

Eine Drittnutzung liegt vor, wenn der Eigentümer direkt an einen Dritten vermietet. Diese Flächen stehen dem Drittnutzer auf Basis eines Mietvertrages exklusiv zur Verfügung und sind nicht Bestandteil der Mietfläche des Mieters.

(2) Der Mieter informiert den Dienstleister halbjährlich über den Stand und die Veränderungen seiner untervermieteten Flächen gem. Abs. 1 lit. a). Die Flächenänderungen werden vom Dienstleister in das Flächenberichtswesen übernommen. Mieter, Eigentümer und Dienstleister verständigen sich über

den zur Erfüllung dieser Informationspflicht zu liefernden Datensatz (z. B. Fläche, Untermieter, Vertragslaufzeit).

- (3) Führt eine Untervermietung oder eine Mitnutzung zu erhöhten Bewirtschaftungskosten (z. B. durch eine erhöhte Nutzungsfrequenz), ist zwischen Mieter und Dienstleister das Einvernehmen über die Erstattung der Mehrkosten herzustellen.
- (4) Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Dienstleister durch die Nutzung der Schulimmobilien durch Untermieter oder Mitnutzer des Mieters nicht unzumutbar in der Ausführung seiner Leistungspflichten beeinträchtigt wird. Hinsichtlich der Einzelheiten verständigen sich Dienstleister und Mieter.

§ 5

Kündigung von Mietflächen (Abmietung)

- (1) Der Mieter kann nicht mehr benötigte Flächen mit einer Frist von zwölf Monaten bzw. nach entsprechender schriftlicher Ankündigung zum 31.07. eines jeden Jahres mit neunmonatiger Frist zum 31.07. des nächsten Jahres gegenüber dem Dienstleister abmieten. Die Abmietungserklärung muss dem Dienstleister bis spätestens zum 31.07., im Falle einer vorherigen Ankündigung bis spätestens zum 31.10. schriftlich zugegangen sein.

Für Mobile Klassenräume gilt abweichend, dass eine Abmietung mit einer nach Absprache im Einzelfall verkürzten Frist ohne Abmietungserklärung möglich ist, wenn der Bedarf für die mobilen Klassenräume durch Fertigstellung und Inbetriebnahme von Erweiterungsflächen entfällt.

- (2) Voraussetzung für die Abmietung ist die Vermarktbarkeit der Mietfläche (Vermietung, Verpachtung, Verkauf). Die Vermarktbarkeit im Sinne einer eigenständigen Nutzbarkeit der Fläche liegt in folgenden Fällen vor:
 - a) komplettes Grundstück bzw. kompletter Schulstandort,
 - b) in sich selbständig nutzbare bzw. mit vertretbarem Aufwand abtrennbare Grundstücksteile,
 - c) eigenständige Gebäude,
 - d) mit vertretbarem Aufwand abtrennbare Gebäudeteile mit vorhandener oder baulich herstellbarer eigener Zuwegung und eigenem Gebäudeeingang unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit im Einzelfall.

Es ist zwischen den Parteien über die Vermarktbarkeit jeweils Einvernehmen zu erzielen.

- (3) Die Mietfläche ist frei von Lasten und Nutzungen - insbesondere Untervermietungen - vom Mieter geräumt herauszugeben. Dies gilt nicht für Sportnutzungen. Ist der Eigentümer bereit, bestehende Nutzungsverhältnisse zu übernehmen, können im Einzelfall abweichende Vereinbarungen getroffen werden.
- (4) Eine Abmietung kann grundsätzlich nicht widerrufen werden. Der Eigentümer führt abgemietete Flächen unverzüglich der Verwertung zu. Die Aufhebung einer Abmietung kann in besonderen Einzelfällen im gegenseitigen Einvernehmen erfolgen.

§ 5a Bevorratung von Mietflächen

- (1) Der Mieter kann im Eigentum des Sondervermögens Schulimmobilien befindliche Flächen zum Zwecke der Bevorratung anmieten.
- (2) Soll sich eine Bevorratungsanmietung unmittelbar an eine Abmietung anschließen, kann dies erst nach Ablauf der Frist gemäß § 5 Abs. 1 erfolgen.
- (3) Voraussetzung für eine Bevorratungsanmietung ist die eigenständige Nutzbarkeit und Vermarktbarkeit im Sinne von § 5 Abs. 2 sowohl der zum Zwecke der Bevorratung angemieteten Fläche als auch einer ggf. durch die Bevorratungsanmietung entstehenden Restfläche. Hierüber ist zwischen den Parteien jeweils Einvernehmen herzustellen.
- (4) Liegt zwischen Abmietung eines mobilen Klassenraums für zusätzliche schulische Raumbedarfe und einer gewünschten erneuten Anmietung ein Zeitraum von maximal 12 Monaten, so zahlt der Mieter für den Zeitraum des Leerstands eine Bevorratungsanmietung entsprechend den nachfolgenden Regelungen.
- (5) Der Mieter verpflichtet sich, für die zum Zwecke der Bevorratung angemieteten Flächen eine Miete zu entrichten, die sich aus folgenden Bestandteilen zusammensetzt:
 - a) Gebäudeklassengrundmiete, jeweils gemäß Anlage 4 Mietkalkulation,
 - b) Leerstandsbewirtschaftungsentgelt, jeweils in Höhe der zwischen Eigentümer und Dienstleister vereinbarten Vergütung für die Bewirtschaftung leerstehender Objekte.
- (6) Die Beendigung einer Bevorratungsanmietung erfordert eine an den Dienstleister zu richtende schriftliche Erklärung vom Mieter. Die Bevorratungsanmietung endet
 - a) zum Monatsende des zwölften Monats nach Eingang der Erklärung, wenn keine schulische Nutzung der Flächen erfolgen soll (Aufgabe),
 - b) zum Monatsende des nächsten Monats nach Eingang der Erklärung, wenn eine schulische Nutzung der Flächen erfolgen soll (Reaktivierung).
- (7) Sollen an Objekten, die zum Zwecke der Bevorratung angemietet wurden, bauliche Maßnahmen durchgeführt werden (z. B. Sanierung oder Umbau), so kann dies vom Mieter bestellt werden. Grundlage der Bestellung ist eine zwischen dem Mieter und dem Dienstleister abgestimmte vollständige Standortplanung zur zukünftigen Nutzung des Schulgrundstücks. Während der Bauphase schuldet der Mieter eine Miete gemäß Absatz 4. Mit Übergabe der Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme an den Mieter endet die Bevorratungsanmietung ohne eine Erklärung des Mieters im Sinne von Absatz 6 b) und die Fläche geht in den Mietgegenstand gemäß § 1 über.

§ 6 **Inkrafttreten; Vereinbarungsdauer**

(1) Laufzeit

Diese Vereinbarung tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft und gilt grundsätzlich unbefristet, sofern sie nicht durch eine bis zum 30.06.2030 abzugebende einseitige Erklärung einer Partei zum 31.12.2032 beendet wird.

(2) Außerordentliche Kündigung

Das Recht der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt unberührt.

(3) Bedingungszusammenhang

Unbeschadet der vorstehenden Regelungen endet diese Vereinbarung in jedem Fall mit Beendigung der Dienstleistungsvereinbarungen, die der Eigentümer mit den beiden Dienstleistern geschlossen hat.

§ 7 **Miete**

- (1) Die Miete versteht sich als Pauschalwarmmiete pro Gebäudeklasse, die sämtliche sich aus den Dienstleistungsvereinbarungen nebst Anlagen (insb. LB Bau und LB FM) (**Anlage 3 Dienstleistungsvereinbarung**) ergebenden Leistungspflichten der Dienstleister in Bezug auf den Mietgegenstand deckt.

Die monatliche Miete leitet sich aus den systemisch ausgewiesenen, fortgeschriebenen Mietflächen der Schulimmobilien (Nettoraumfläche NRF gemäß DIN 277-1: 2016-01 – Regelfall der Raumumschließung (R)¹ abzüglich Drittmietflächen sowie Dachboden und Keller, soweit sie nicht schulisch genutzt werden) und den qm-Preisen je Gebäudeklasse gemäß der **Anlage 4 Mietkalkulation** ab. Die Miete besteht aus den in **Anlage 4 Mietkalkulation** dargestellten Kostenbestandteilen. Der zum 01.01.2025 ermittelte Mietzahlungsbetrag ergibt sich aus dem Gesamtbetrag aller Einzelmieten gem. des abgestimmten Berichtswesens (siehe § 1 (1)). Da die zu zahlende Summe der Einzelmieten laufenden Veränderungen unterliegt (siehe § 9) und eine exakte Ermittlung des monatlichen Gesamtmietbetrags erst zu späteren Zeitpunkten möglich ist, vereinbaren die Parteien folgendes Verfahren zur monatlichen Mietzahlung:

Die monatliche Mietzahlung wird jeweils zum Monatsbeginn auf Basis des systemisch hinterlegten Flächenbestandes gem. des abgestimmten Berichtswesens (siehe § 1 (1)) ermittelt und bis zum 4. Werktag des jeweiligen Monats dem Mieter differenziert nach Schulformen in Rechnung gestellt. Nachträgliche Korrekturen des Flächen- und Gebäudeklassenbestandes, die rückwirkend zu Veränderungen der jeweilig bereits in Rechnung gestellten Monatsmiete führen,

¹ Es besteht das gemeinsame Verständnis, dass die Umstellung auf die DIN 277-2016 und der damit verbundene Wechsel von NGF auf NRF im Bestand zu keiner Veränderung der Mietfläche führt.

werden jeweils zum I., II. und III. Quartal und abschließend per 31.12. eines jeden Jahres nachkalkuliert und dem Mieter mit einer der darauffolgenden Monatsmietenrechnungen bzw. einer Jahresabschlusskalkulation in Rechnung gestellt.

- (2) Die Positionen Nr. 6 bis 9 der **Anlage 4 Mietkalkulation** legen ein kalkuliertes Mietbudget im Sinne umgelegter Pauschalen zugrunde. Die Pauschalpositionen Nr. 6 „GBS“ und Nr. 9 „Umbauten/Sonderbestellungen“ sind im Rahmen des Mietanpassungszyklus untereinander deckungsfähig. Überschüsse, die am Ende des jeweiligen Mietanpassungszyklus (s. § 9 dieser Vereinbarung) bestehen, können in den nächsten Mietanpassungszyklus übertragen werden. Erweisen sich diese Pauschalen als nicht auskömmlich, obliegt es dem Mieter, darüber hinaus gehende Aufträge zu erteilen und gesondert zu vergüten.
- (3) Hinsichtlich des ÖPP-Projektes „Katharinenschule“ in der Hafen City findet diese Mietvereinbarung keine Anwendung. Der Mieter und der Eigentümer werden hierfür die gesonderte Mietvereinbarung „Mietvereinbarung über die Katharinenschule in der Hafen City“ treffen, die die genauen Leistungs- und Gegenleistungspflichten auf Basis einer kostendeckenden Miete (Vollkostenmiete) regelt. Bis zum Abschluss dieser gesonderten Vereinbarung sind im Mietbudget 1.045.756,44 € vorzusehen.
- (4) Die Mieten für extern bzw. von Dritten angemietete, schulische Flächen gem. **Anlage 8 Externe Mietflächen** werden gesondert in Rechnung gestellt. Auf Grundlage einer vom Dienstleister zu erstellenden Jahreshochrechnung (**Anlage 8 Externe Mietflächen**) werden 11 monatlich gleiche Abschläge ermittelt und in Rechnung gestellt; die Schlussrechnung erfolgt mit der jeweiligen Dezembermiete.

§ 8 Zahlung der Miete

Die monatlich in Rechnung gestellte Miete ist im Voraus, spätestens am 10. Werktag nach Rechnungseingang fällig und auf das Konto des Eigentümers zu zahlen.

§ 9 Änderung der Miete

- (1) Die Miete pro Gebäudeklasse sowie die Mietfläche sind als verbindlich anzusehen, wenn eine Bestätigung des Mieters des Mietflächenbestandes pro Gebäudeklasse zum 01.01.2025 vorliegt.
- (2) Im Übrigen ändert sich die Miete nur aus folgenden Gründen:
 - a) Die Miete ändert sich, wenn Flächenveränderungen in Form von Abmietungen (§ 5), Abbrüchen oder Zuwächsen (z. B. durch Neubau oder Anmietung) eintreten (s. auch § 7 Abs. 2).

Für den Sonderfall „Abbruch und Ersatzbau an gleicher Stelle“ wird vereinbart, dass bis zur Fertigstellung und Innutzungnahme des Ersatzbaus die Miete des abgebrochenen Objekts weiter zu zahlen ist.

- b) Die Miete bei Bestandsgebäuden ändert sich, wenn sich die Gebäudeklassen der mietgegenständlichen Objekte ändern. Eine Mietänderung für Gebäude der Gebäudeklasse 1 erfolgt erst dann, wenn die Gebäude gemäß der Bewertung im Gebäudepass gem. Anlage zur LB Bau die Gebäudeklasse 3 aufweisen.
- c) Mietanpassungen aufgrund von Flächenveränderungen und Gebäudeklassenverbesserungen werden im jeweiligen Folgemonat nach Übergabe wirksam.
- d) Die Miete ändert sich ferner, wenn sich die Preise des Dienstleisters ändern. Diese sind im zweijährigen Rhythmus einer Prüfung zu unterziehen, so dass eine nächstmalige Anpassung zum 01.01.2027 wirksam wird. Im Rahmen dieser Preisanpassung sind die Anpassung der Leistungsvergütungen des Dienstleisters gemäß der Preisanpassungsmechanismen des jeweiligen Dienstleistungsvertrages und die Zins- und Abschreibungsentwicklung hinsichtlich der vom Eigentümer aufgenommenen Darlehen bzw. Buchwerte sowie Verwaltungskosten des Eigentümers zu berücksichtigen. Ferner sind dabei die Pauschalen gem. § 7 Abs. 2 dieser Vereinbarung mit Blick auf die aktuellen Bedarfe anzupassen. Eine Mietabsenkung der GKL-Mieten gem. **Anlage 4 Mietkalkulation** ist dabei grundsätzlich nur dann möglich, wenn nachweislich sichergestellt ist, dass der Eigentümer gem. Drucksache 20/5317 kein negatives Ergebnis erwirtschaftet.
- e) Die Miete ändert sich ferner, wenn zwischen den Vertragsparteien Leistungen vereinbart werden, die über die Leistungspflichten der Dienstleister gem. der Dienstleistungsvereinbarungen in **Anlage 3 Dienstleistungsvereinbarung** sowie insbesondere den dortigen Anlagen LB Bau und LB FM hinausgehen (Mehrleistungen).

Dabei führen Mehrleistungen im Bereich FM, die nicht an anderer Stelle durch Minderleistungen aufgefangen werden, grundsätzlich zu Mehrkosten und zu einer Mietanpassung.

Im Hinblick auf Mehrleistungen im Bereich Bau gilt entsprechend, dass ein höherer Standard durch den Mieter zusätzlich zu finanzieren ist. Im Rahmen der vereinbarten Standards (LB Bau) kann der Mieter eine Änderung der Prioritäten in Abstimmung mit dem Dienstleister und dem Eigentümer vornehmen.

- f) Mehrkosten aufgrund der Einführung neuer Gebühren, Abgaben oder Steuern usw., die auf das Eigentum des Sondervermögens Schulimmobilien erhoben werden, sind vom Mieter zu finanzieren.

§ 10 Leistungsstörungen

- (1) In Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des bürgerlichen Rechts kann der Mieter bei Leistungsstörungen die Beseitigung des Mangels fordern. Die Rechte gemäß §§ 536, 536 a BGB (Minderung, Schadensersatz und Ersatzvornahme) sind ausgeschlossen.

- (2) Ebenfalls ausgeschlossen sind Mängelrechte aufgrund Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs, die aus dem Baubetrieb resultieren.

§ 11 Gebäudeversicherung

- (1) Der Eigentümer versichert die Schulen dieser Vereinbarung bei der Hamburger Feuerkasse (HFK) gegen Feuer-, Sturm- und Hagelschäden (gleitende Neuwertversicherung). Die Versicherungsprämien sind mit den geleisteten Mietzahlungen abgedeckt.
- (2) Der Eigentümer ist zur Wiederherstellung nur im Rahmen der Ersatzleistung der Versicherung verpflichtet.
- (3) Feuer-, Sturm- oder Hagelschäden hat der Mieter dem Dienstleister unverzüglich anzuzeigen.

§ 12 Verkehrssicherungspflichten

- (1) Die Verkehrssicherungspflicht für die vertragsgegenständlichen Schulimmobilien bzw. SNI sowie – im Rahmen des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) – für die anliegenden öffentlichen Wege obliegt soweit rechtlich möglich dem Eigentümer, der diese wiederum auf den Dienstleister überträgt. Dementsprechend hat der Dienstleister ab diesem Zeitpunkt auch die sich daraus ergebenden Verpflichtungen und Risiken zu tragen, es sei denn, nachstehend ist etwas anderes geregelt.
- (2) Den Dienstleister trifft die Verkehrssicherungspflicht sowohl während der von ihm zu erbringenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen als auch während der von ihm durchzuführenden Maßnahmen der Instandhaltung und Bewirtschaftung. Den Dienstleister trifft auch die Verkehrssicherungspflicht für nicht verkehrssichere Zustände, die durch pädagogische Maßnahmen bzw. Maßnahmen des Schulbetriebs oder deren Unterlassung oder aufgrund Drittnutzung der Schulimmobilien verursacht werden, sofern er von dem nicht verkehrssicheren Zustand Kenntnis erlangt, oder im Rahmen der ordnungsgemäßen Leistungserbringung hätte Kenntnis erlangen können (z. B. Schulrundgang, Reinigung der Schulräume usw.). Nicht verkehrssichere Zustände der Schulimmobilien, die während des Schulbetriebs entstehen, sind dem Dienstleister unverzüglich zu melden, von diesem abzusichern und sofern erforderlich zu beseitigen. Dies gilt nicht, sofern der Dienstleister auf den nicht verkehrssicheren Zustand hingewiesen hat, die Beseitigung ihm aber von Mieterseite (bzw. durch die Schule) untersagt wurde. Die Pflichten der schulischen Sicherheitsbeauftragten bleiben unberührt.
- (3) Der Dienstleister hat für einen dem Schulbetrieb angemessenen und erforderlichen Schutz vor Unfallgefahren zu sorgen. Der Dienstleister hat dabei die besondere Schutzbedürftigkeit von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, die sich daraus ergibt, dass sie Gefahren nicht hinreichend erkennen und hierauf nicht angemessen reagieren. Bei Warnhinweisen ist zu berücksichtigen,

dass Kinder und Jugendliche sowie sonstige Nutzer der Schulimmobilien unter Umständen nur über eingeschränkte Verständnismöglichkeiten verfügen.

- (4) Die Rechte und Pflichten der Schulleitungen gemäß § 89 Hamburgisches Schulgesetz (HmbSG) bleiben unberührt.

§ 12a **Hausrecht; Schließverwaltung**

- (1) Der Mieter ist Inhaber des Hausrechts in den von dieser Vereinbarung erfassten Schulen. Der Eigentümer lässt das Hausrecht durch den Mieter bzw. die Schulleitungen als Mietervertreter ausüben. Das Hausrecht in der jeweiligen Schule geht nur insoweit auf den Dienstleister über, als die Schulleiterin bzw. der Schulleiter, die stellvertretende Schulleiterin bzw. der Schulleiter der betreffenden Vereinbarungsschule oder eine mit der Ausübung des Hausrechts von der Schulleitung beauftragte, dem Dienstleister benannte Person nicht anwesend sind.
- (2) Die Schließverwaltung obliegt dem Dienstleister. Er hat die Verantwortung für die Funktionsfähigkeit der Schließ- und Sicherheitssysteme der Schulimmobilien einschließlich der Programmierung. Der Leistungsumfang der Schließverwaltung ergibt sich im Einzelnen aus der LB FM.

§ 13 **Bauliche Veränderungen, Um- und Ausbauten durch den Mieter**

Bauliche Veränderungen sowie Um- und Ausbauten durch den Mieter sind nur nach vorheriger Zustimmung des Dienstleisters gestattet, sofern in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt wird. Liegt diese nicht vor, kann der Eigentümer den Rückbau oder die Beseitigung auf Kosten des Mieters verlangen.

Teil B Facility Management

§ 14 Leistungsgegenstand

Der Eigentümer ist für das Facility Management verantwortlich. Über Durchführung und Priorisierung von Instandhaltungsmaßnahmen und Maßnahmen des Medienmanagements entscheidet rechtzeitig vor Anfang eines Wirtschaftsjahres der jeweilige Dienstleister entsprechend den sachlichen Notwendigkeiten im Benehmen mit dem Eigentümer und dem Mieter.

§ 15 Leistungspflichten des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer erbringt sämtliche sich aus **Anlage 3 Dienstleistungsverbarung** sowie den dortigen Anlagen, insbesondere der LB FM, ergebende Leistungen des Facility Managements. Insbesondere gewährleistet der Eigentümer im Rahmen des Facility Managements die uneingeschränkte Nutzung durch den Mieter während der Unterrichts- und Betreuungszeit außerhalb der Ferien sowie in den Ferien im Rahmen der Ferienbetreuung nach entsprechender Anforderung des Mieters (jedoch nicht mehr als 30 % der normalen Nutzungsdensität, gemessen an Fläche/teilnehmenden Schülerinnen und Schüler der Grundschulen).

Zusätzlich stehen die Gebäude Dritten im Rahmen von gültigen Mitnutzungsbestimmungen zur Verfügung. Die Qualität und die Quantität der Leistungen richten sich nach den einschlägigen Vereinbarungen und Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Zeichnung dieser Vereinbarungen, d. h. z. B. inkl. der GBS/GTS-Bedarfe, jedoch exkl. der zusätzlich beauftragten Zusatzreinigung GBS.

- (2) Leistungen, die nicht in dem auf den Dienstleister übertragenen Leistungsspektrum enthalten sind, stellen Mehrleistungen dar, die durch den Mieter gesondert zu beauftragen und zu vergüten sind. In einem solchen Falle macht der jeweilige Dienstleister dem Mieter vor Ausführung ein entsprechendes Angebot.
- (3) Die Parteien und die Dienstleister sind verpflichtet, alle zumutbaren Maßnahmen zur Vandalismusbekämpfung an den Schulen zu ergreifen. Ungeachtet der grundsätzlich bestehenden Instandhaltungspflicht des Dienstleisters im Verhältnis zum Eigentümer, Schäden jeglicher Art an den Objekten zu beseitigen, wird der Mieter mit dem Dienstleister ein Verfahren zur Vermeidung und Abwicklung derartiger Fälle entwickeln.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet den Dienstleister dazu, dem Mieter zeitnah Zugriff auf die vom Dienstleister elektronisch gespeicherten Gebäude- und Flächendaten zu ermöglichen. Der Aufbau zukünftiger Datenbanken durch den Dienstleister für die gemeinsame Nutzung von Daten erfolgt im Zusammenwirken von Dienstleister, Eigentümer und Mieter.

§ 16

Schulhausmeisterdienstleistungen

- (1) Schulhausmeisterdienstleistungen
Der Eigentümer erbringt durch den Dienstleister im Rahmen des FM auch die Schulhausmeisterdienstleistungen.
- (2) Anzahl der Schulhausmeister
Der Dienstleister hat in jeder Vertragsschule grundsätzlich einen Schulhausmeister einzusetzen und für eine angemessene Vertretungsregelung zu sorgen.
- (3) Einstellung neuer Schulhausmeister
Bei der Einstellung neuer Schulhausmeister ermöglicht der Dienstleister der jeweiligen Schulleitung die Teilnahme an den Auswahlgesprächen. Vor der Auswahlentscheidung setzt sich der Dienstleister mit dem Mieter ins Benehmen.
- (4) Vorgesetztenstellung, Weisungsbefugnisse, Beurteilungen
Vorgesetzter der Schulhausmeister ist jeweils der zuständige Objektmanager, dieser ist weisungsbefugt für alle gebäudebezogenen Aufgaben. Weisungsbefugt hinsichtlich der schulbezogenen Aufgaben ist die Schulleitung. Der Objektmanager holt für Beurteilungen der Schulhausmeister einen Beurteilungsbeitrag der jeweiligen Schulleitung ein. Vorgesetzter der jeweiligen Betriebsarbeiter ist der Schulhausmeister (bei SBH) bzw. der Objektmanager (bei GMH).
- (5) Priorität während der Dienst- bzw. Arbeitszeit (Vorrangzeit):
 - (a) Im Rahmen ihrer Verfügbarkeit erbringen die Schulhausmeister ca. 25 % schulisch orientierte Tätigkeiten, ca. 75 % ihrer Tätigkeit ist gebäudebezogen (bezogen auf die Jahresarbeitszeit). Die Abgrenzung zwischen schulischen und gebäudebezogenen Aufgaben ergibt sich aus der entsprechenden Anlage zur LB FM (Stellenbeschreibung bzw. Aufgabenkatalog Schulhausmeister).
 - (b) Die Dienst- bzw. Arbeitszeit der Schulhausmeister wird auf die gebäude- und schulisch orientierten Tätigkeiten mit folgenden Prioritäten aufgeteilt:
 - Während der Zeit des Schulbetriebs haben die Schulhausmeister in einer sog. Vorrangzeit mit Priorität der Schulleitung für schulisch orientierte Tätigkeiten zur Verfügung zu stehen, es sei denn, dass eine gebäudebezogene Tätigkeit keinerlei Aufschub erlaubt (wie z. B. Ausfall der Heizung in Winterzeiten, Maßnahme der Verkehrssicherungspflicht usw.). Die genaue Festlegung der Vorrangzeit (drei Stunden täglich) erfolgt durch Vereinbarung zwischen dem Dienstleister und der jeweiligen Schulleitung.
 - Außerhalb der Vorrangzeit sowie in den Ferienzeiten (mit Ausnahme von zwei Tagen nach Schulzeitende und vor Schulzeitbeginn) stehen die Schulhausmeister mit Vorrang für gebäudebezogene Tätigkeiten zur Verfügung.

§ 17

Sorgfaltspflichten und Qualitätsmaßstab

Der Eigentümer wird die nach diesem Vertrag und seinen Anlagen geschuldeten Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Facility Managers entsprechend den in dieser Vereinbarung geregelten Leistungs- und Qualitätsstandards erbringen. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der LB FM einzuhalten.

§ 18

Leistungsänderungen

- (1) Der Mieter hat dem Dienstleister Umstände, die zu einer Änderung der zu erbringenden Leistungen, einer Erweiterung der Qualitätsanforderungen oder terminlichen Verschiebungen führen können, so frühzeitig wie möglich schriftlich anzukündigen. Der Dienstleister wird dem Mieter ein Angebot unterbreiten, sofern er für diese Leistungsänderung Mehrkosten in Rechnung stellen will. Vor Ausführung der Mehrleistungen muss diese vom Mieter ausdrücklich beauftragt werden. Hinsichtlich der Verfahrensweise gelten die §§ 34 und 17 (insb. § 17 Abs. 2) der Dienstleistungsvereinbarung gem. **Anlage 3 Dienstleistungsvereinbarung** entsprechend.
- (2) Als gegebenenfalls Mehrkosten verursachende Leistungsänderungen sind insbesondere über die LB FM hinausgehende Leistungsanforderungen zu sehen. Änderungen der Nutzungsintensität werden bei den alle zwei Jahre vorgesehenen Preisanpassungen berücksichtigt.

§ 19

Weitere Mitwirkungsrechte und Pflichten des Mieters

- (1) Der Mieter und die Schulleitungen haben den Dienstleister im Rahmen der Möglichkeiten bei der Durchführung der FM-Leistungen kooperativ zu unterstützen. Veranstaltungen, die Einfluss auf die Leistungserbringung des Dienstleisters haben können, wie z. B. Klassen-, Sport- und Schulfeste, Weihnachtsbasare, Flohmärkte usw., sind diesem rechtzeitig im Vorhinein anzuzeigen.
- (2) Der Mieter stellt sicher, dass die von den Schulleitungen mit Dritten abgeschlossenen Verträge zur Schulverpflegung (sog. Caterer-Verträge) unverzüglich an den Dienstleister übermittelt werden.
- (3) Der Mieter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Leistungserfüllung des Dienstleisters jederzeit zu überprüfen. Der Mieter wird dem Eigentümer und dem Dienstleister die beabsichtigte Prüfung rechtzeitig vor Prüfungsbeginn ankündigen und ihm Gelegenheit geben, hieran teilzunehmen. Nach der Durchführung wird der Mieter dem Eigentümer und dem Dienstleister das Ergebnis der Prüfung mitteilen. Sofern die Prüfung ergibt, dass der Eigentümer Leistungen nach dieser Vereinbarung nicht ausgeführt hat oder nicht ausführen konnte, werden der Mieter, der Eigentümer und der Dienstleister einvernehmlich Maßnahmen zur Abhilfe vereinbaren.

Teil C

Bau und Sanierung

§ 20

Leistungsgegenstand

- (1) Der Dienstleister erbringt die Bau- und Sanierungsleistungen orientiert an den Bedarfen des Mieters sowie dem Werterhalt der Immobilien und in Abstimmung mit dem Mieter und dem Eigentümer. Es ist beabsichtigt, die Investitionsvolumina, vor allem differenziert nach Neubau und Sanierung, im Rahmen der Wirtschaftsplanaufstellung zwischen Eigentümer, Mieter und Dienstleister abzustimmen. Die Einhaltung der grundsätzlichen Ziele gem. Drs. 20/5317 erfolgt über ein Kennzahlensystem und im Rahmen des Berichtswesens. Die konkrete Angebotslegung und Beauftragung erfolgt jeweils entsprechend dem Prozess gemäß **Anlage 6.1 Prozess Einzelbestellung** bzw. **Anlage 6.1a Prozess Einzelbestellung KiTa**; für Nachträge gilt der Prozess gemäß **Anlage 6.2 Prozess Nachtragsverfahren**. Einzelne Ausführungsfristen hat der Dienstleister mit dem Mieter bzw. der Schulleitung als Mietervertreter abzustimmen.
- (2) Für alle investiven Bau- und Sanierungsleistungen gelten Einheitspreise pro qm je Gebäudeklasse gemäß der Vereinbarung gem. **Anlage 3 Dienstleistungsvereinbarung**. Soweit keine Einheitspreise vereinbart sind, werden individuelle Angebote erstellt. Für die aktivierbaren Investitionsleistungen trägt der Eigentümer die aus dem Mietbudget gem. **Anlage 4 Mietkalkulation** (s. a. § 7 Abs. 1 dieser Vereinbarung) finanzierbaren Kosten.
- (3) Die einzelnen Schulen können kleinere bauliche Maßnahmen, wie die farbliche Gestaltung bestimmter Räume oder die künstlerische Ausgestaltung einer Pausenmehrzweckhalle, auf Kosten des Mieters (der insoweit den Schulen ein jährliches Budget von 10 € pro Schüler bereit stellt, sog. „Pädagogisches Baubudget“) selbst durchführen oder beim Dienstleister bzw. Dritten in Auftrag geben. Die Durchführung solcher Maßnahmen ist gegenüber dem Dienstleister als Vertreter des Eigentümers vor Durchführung anzuzeigen. Ein Eingriff in die Baubsubstanz darf nur mit der Zustimmung des Eigentümers vorgenommen werden.
- (4) Der Mieter kann zentral budgetierte sog. „kleine pädagogische Baumaßnahmen“ und Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten selbst durchführen oder den Dienstleister bzw. Dritte damit beauftragen. Derartige Maßnahmen müssen vor Ausführung mit dem Dienstleister abgestimmt werden.
- (5) Für Baumaßnahmen, die durch Spenden Dritter finanziert werden, gilt Absatz 4 entsprechend.
- (6) Für die Errichtung von KiTas auf Schulgrundstücken und von schulintegrierten KiTa-Flächen erfolgt die konkrete Angebotslegung und Beauftragung entsprechend dem Prozess gemäß **Anlage 6.1a Prozess Einzelbestellung KiTa-Fläche**.

§ 21

Leistungsänderungen und Mehraufwand; vergebliche Aufwendungen

Für Leistungsänderungen und daraus folgenden Mehraufwand gelten die entsprechenden Bestimmungen der Dienstleistungsvereinbarung gem. **Anlage 3** entsprechend, insbesondere sind gem. § 24 der Dienstleistungsvereinbarung gem. Anlage 3 ab Beginn der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) vergebliche Aufwendungen auf Nachweis zu erstatten. Nimmt der Mieter nach seiner Bestellung im Sinne des Prozesses gem. **Anlage 6 Einzelbestellung** von Maßnahmen Abstand, hat er dem Dienstleister sämtliche Planungsleistungen auf Nachweis zu erstatten.

Teil D Allgemeine Regelungen und Schlussbestimmungen

§ 22 Risikoverteilung zwischen Eigentümer und Mieter

- (1) Der Eigentümer trägt gemäß den vertraglichen Regelungen das Risiko, den Mietgegenstand auf der Basis der von ihm kalkulierten Miete zu der in dieser Vereinbarung vereinbarten Nutzung bereitzustellen, instand zu halten, zu sanieren und zu bewirtschaften sowie die mit dem Mieter vereinbarten Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen im Rahmen der gegebenen Budgets durchzuführen.
- (2) Folgende Risiken, die zu einer Mieterhöhung führen können, trägt der Mieter:
 - (a) Der Mieter hat die Folgen von Änderungen des Leistungsumfangs oder der Art und Weise der Leistungserbringung zu tragen, wenn diese aufgrund folgender Umstände eintreten:
 - Auftreten von nicht vorhersehbaren Anforderungen aufgrund rechtlicher Vorgaben für den Schulbetrieb,
 - Änderung von Nutzungsanforderungen durch den Mieter (z. B. Änderung der Schulstruktur, Änderung der Schulentwicklungsplanung, grundsätzlich neue pädagogische Anforderungen, Änderung des Musterflächenprogramms usw.), soweit diese zu einer erheblichen Änderung des Leistungsumfangs oder der Art und Weise der Leistungserbringung führen.
 - (b) Änderungen der fachlichen Anforderungen, der Nutzungsintensität und allgemeine Preissteigerungen finden in einem zweijährigen Preisanpassungsrhythmus Berücksichtigung.

§ 23 Übergabe der Leistungen

- (1) Nach Abschluss der jeweiligen Bau- und Sanierungsmaßnahmen werden diese vom Dienstleister direkt an den Mieter übergeben. Hierüber ist ein Protokoll gemäß **Anlage 7 Übergabeprotokoll** anzufertigen. Das Übergabeprotokoll weist explizit aus, welche Nachträge mit der jeweiligen Maßnahme zusammen abgeschlossen und übergeben wurden. Mit der Unterzeichnung des Übergabeprotokolls bestätigt der Mieter die im Übergabeprotokoll ausgewiesene neue Mietfläche.
- (2) Mit der Übergabe wird das Gebäude einvernehmlich in die neue Gebäudeklasse eingruppiert. Mit Übergabe wird die Miete gemäß der für die neue Gebäudeklasse maßgeblichen Vergütung für den folgenden Monat angepasst.
- (3) Eine Ingebrauchnahme von Bau- und Sanierungsleistungen vor Nutzungsübergabe ist nur mit Einverständnis des Eigentümers und Dienstleisters zulässig.

- (4) Der Mieter ist berechtigt, die Übernahme einer Schulimmobilie zu verweigern, sofern die Baumaßnahme nicht fertig gestellt ist oder den vereinbarten Anforderungen nicht entspricht. Die Übernahme kann nicht verweigert werden, wenn kein wesentlicher Mangel vorliegt oder der Schulbetrieb nicht beeinträchtigt wird. Im Fall der berechtigten Verweigerung der Übernahme oder der Übernahme mit nicht wesentlichen Mängeln ist der Dienstleister zur unverzüglichen Herstellung des geschuldeten Zustandes verpflichtet. Zusätzliche Kosten gehen zu seinen Lasten.

§ 24
- freibleibend -

§ 25
Ausschließlichkeitsklausel

Der Mieter verpflichtet sich, alle baulichen Maßnahmen sowie den Betrieb von Schulimmobilien ausschließlich über den Eigentümer bzw. die vom Eigentümer beauftragten Dienstleister durchzuführen zu lassen. § 20 Abs. 3 bis 5 dieser Vereinbarung bleiben unberührt.

§ 26
IT und Telekommunikation

Hinsichtlich des Leistungsumfanges im Bereich IT und Telekommunikation gelten vollumfänglich die in den Dienstleistungsvereinbarungen zwischen Dienstleister und Eigentümer vereinbarten Leistungsumfänge. Zu Einzelheiten wird es weitere Abstimmungen zwischen den Parteien geben.

§ 27
- freibleibend -

§ 28
Hamburgisches Transparenzgesetz (HmbTG)

Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

§ 29
Evaluation; Überprüfung der vertraglichen Regelungen; Anpassungen

Die Ausgestaltung einer Evaluation des jetzigen Mieter-Vermieter-Modells werden Dienstleister, Mieter und Eigentümer gemeinsam festlegen.

Dienstleister, Mieter und Eigentümer vereinbaren schon jetzt, die vertraglichen Regelungen des jetzigen Mieter- Vermieter-Modells, d. h. insbesondere die Dienstleistungsvereinbarungen und die Mietvereinbarungen nebst ihren jeweiligen Anlagen alle zwei Jahre nach deren Abschluss einer Überprüfung zu unterziehen und sich über erforderliche Anpassungen bis spätestens zum 31.03. des jeweils vor dem nächsten Doppelhaushalt liegenden Jahres abzustimmen.

Die Fortentwicklung des Berichtswesens des jetzigen Mieter-Vermieter-Modells insbesondere unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der Drucksache „Optimierung des Immobilienmanagements“ (Bürgerschaftsdrucksache 20/14486) werden Dienstleister, Mieter und Eigentümer im Einvernehmen herbeiführen.

Die Bereitschaft von Dienstleister, Mieter und Eigentümer, sich jederzeit konstruktiv über erforderliche Änderungsbedarfe an den Regelungen des Mieter-Vermieter-Modells sowie bei wichtigen Einzelfällen abzustimmen, bleibt hiervon unberührt.

§ 30

Änderungen und Ergänzungen; Schriftform

- (1) Die Parteien sind jederzeit bereit, zum Zwecke der Zielerreichung dieser Vereinbarung einvernehmliche Änderungen daran herbeizuführen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen der Schriftform.

§ 31

Salvatorische Klausel

Ist oder wird eine Bestimmung dieser Vereinbarung nichtig, unwirksam oder undurchführbar, so berührt dies die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht. Die Parteien werden die entsprechende Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Regelung ersetzen, die in ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung und dem Zweck der Vereinbarung entspricht und die die Interessenlagen der Parteien angemessen berücksichtigt. Entsprechendes gilt, wenn die Vereinbarung eine Regelungslücke enthält.

§ 32

Gremienvorbehalt

Der Vertragsabschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der über das Sondervermögen Schulimmobilien Aufsicht führenden Behörde und des Aufsichtsrates bzw. Verwaltungsrates der Dienstleister. Der Aufsichts- bzw. Verwaltungsrat haben am 12.12.2024 zugestimmt. Sobald die Aufsicht führende Behörde zugestimmt hat, wird das Sondervermögen den Mieter unverzüglich in Kenntnis setzen.

Hamburg, den _____ 2025

Sondervermögen Schulimmobilien (SoV)*)

Hamburg, den _____ 2025

Behörde für Schule und Berufsbildung*)

**) Der Vertragsschluss erfolgt per HIM-Workflow.*