

## Vereinbarung

Zwischen

der Stadt Wuppertal, vertreten durch das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (St.-Nr. 131/5941/0013), vertreten durch seinen Betriebsleiter, -  
im folgenden **GMW** genannt-

und

dem Ressort/Stadtbetrieb , im folgenden **Mieter** genannt,

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

### Präambel:

Die Vereinbarung orientiert sich an dem von der KGSt empfohlenen Vermieter-/Mietermodell. Das **GMW** übernimmt gegenüber dem **Mieter** die Funktion des Vermieters. Ein Mietvertrag im Sinne des BGB wird durch diese Vereinbarung nicht geschlossen.

### § 1

#### Vereinbarungsgegenstand

Dem **Mieter** werden die in der Anlage 2 aufgeführten Gebäude bzw. Teile von Gebäuden nebst den zugehörigen Freiflächen für die Wahrnehmung seiner Geschäfte zur Nutzung überlassen.

### § 2

#### Nutzungsdauer

Das Nutzungsverhältnis beginnt am , sofern in der Anlage 2 kein anderer Zeitpunkt angegeben ist, und läuft bis zu dem Datum, das in der Anlage 2 als „Ablauf“ angegeben ist. Wenn kein Ablaufdatum angegeben wird sowie nach Ablauf des angegebenen Zeitraumes verlängert es sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt wird. Die Kündigungsfrist beträgt 13 Monate zum Ablauf des in der Anlage angegebenen Ablaufdatums bei Objekten, die von externen Vermietern angemietet worden sind, um unter Berücksichtigung der Bearbeitungszeit im **GMW** die Rechtzeitigkeit der Kündigung nach außen zu gewährleisten.

Einzelne Räume können nur einvernehmlich hinzugenommen oder abgegeben werden.

### § 3

#### **Nutzungsentgelt**

1. Die Nutzungsentgelte ergeben sich aus der Anlage 2.
2. Der **Mieter** hat das Recht, das Nutzungsentgelt entsprechend zu mindern, wenn neue Sachmängel auftreten, die eine Minderung des Nutzungsentgeltes rechtfertigen, und die nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt worden sind.
3. Aus Erhöhungen der an externe Vermieter zu entrichtenden Mieten resultierende Anhebungen der Nutzungsentgelte werden möglichst früh mitgeteilt; die Wirksamkeit orientiert sich an dem Änderungstermin für die Zahlung an den Vermieter.

### § 4

#### **Betriebskosten**

Neben dem Nutzungsentgelt trägt der **Mieter** die sämtlichen Betriebskosten- und sonstigen, mit der Nutzung des Mietgegenstandes verbundenen Nebenkosten, insbesondere sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Eine Aufstellung dieser Nebenkosten ist dem Vertrag als Anlage 1 beigefügt. Soweit der Vermieter hierfür in Anspruch genommen wird, stellt der Mieter diesen frei.

Auf diese Kosten wird eine neben dem Nutzungsentgelt zu leistende Vorauszahlung erhoben, deren Höhe sich aus der Anlage 2 ergibt. Einmal jährlich erfolgt eine Abrechnung. Verwaltungskosten werden hierauf nicht erhoben. Hinsichtlich der Energie- und Wasserkosten wird der Abschluss eines Servicevertrages Energiemanagement angestrebt. Nachforderungen und zuviel gezahlte Beträge werden mit zukünftigen Fälligkeiten verrechnet.

### § 5

#### **Zahlung des Nutzungsentgeltes und der Nebenkosten**

Die Nutzungsentgelte und die Nebenkostenvorauszahlungen sind spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zu zahlen.

Die Beträge werden im Wege des Lastschriftverfahrens eingezogen und der/dem entsprechenden Kostenstelle/PSP-Element belastet.

### § 6

#### **Zustand und Nutzung des Vereinbarungsgegenstandes**

1. Der **Mieter** ist berechtigt, den Vereinbarungsgegenstand und - bei Teilflächen innerhalb größerer Gebäude - die zur gemeinschaftlichen Benutzung vorgesehenen Räume, Einrichtungen und Anlagen für seine betrieblichen Zwecke zu nutzen bzw. durch seine Kunden benutzen zu lassen. Der **Mieter** hat den Vereinbarungsgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Kosten für die Beseitigung von Schäden, die der **Mieter** oder die bei ihm tätigen Mitarbeiter/-innen oder die Kunden/-innen des **Mieters** durch nicht sachgerechten Umgang mit dem Vereinbarungsgegenstand herbeigeführt haben, hat der **Mieter** zu tragen. Der **Mieter** ist für die Feststellung des/der Schädigers/- und dessen Verfolgung verantwortlich. Das **GMW** ist für die Ermittlung der Schadenshöhe verantwortlich.
2. Der Zustand der Nutzflächen ist dem **Mieter** bekannt. Jeder neu auftretende Schaden oder Mangel ist dem **GMW** unverzüglich anzuzeigen. Gleiches gilt für Schäden oder Mängel an technischen Einrichtungen wie Heizungsanlagen usw.

## § 7

### Schönheitsreparaturen

Das **GMW** wird in sachlichem Zusammenhang mit sonstigen Arbeiten (z.B. größeren Sanierungen) in angemessenem Umfang Schönheitsreparaturen durchführen. Im Ausnahmefall werden auch Einzelmaßnahmen möglich sein.

Das **GMW** wird sich dabei u.a. der Möglichkeiten des 2. Arbeitsmarktes bedienen, z. B. der GESA, des Stadtbetriebs 207 „Arbeit u. Lernen“ und ist offen für die Selbsthilfe des **Mieters**. Diese haben bei der Auswahl der Materialien die Vorgaben des Rates der Stadt (Beschluss über den Einsatz umweltfreundlichen Produkte) bzw. des **GMW** zu beachten.

## § 8

### Weitere Dienstleistungen

Das **GMW** und der **Mieter** treffen weitere besondere Vereinbarungen zu folgenden Dienstleistungen:

1. Hausmeisterdienste,
2. Reinigungsleistungen,
3. Küchendienste,
- 4.

## § 9

### Verkehrssicherungspflicht

(entfällt bei Teilnutzung, z.B. in Verwaltungsgebäuden)

Der **Mieter** ist verpflichtet, die Verkehrsflächen (Bürgersteige, Zugänge zum Gebäude und ggfs. die Straßenflächen bis zur Straßenmitte) vor dem Hausgrundstück bzw. vor den gemieteten Räumen entsprechend den Vorschriften der Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren in der Stadt Wuppertal (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung vom 18.12.1996 in der jeweils gültigen Fassung) regelmäßig zu reinigen und von Schnee und Eis zu befreien sowie bei Glätteis zu bestreuen. Die Reinigungs- und Streupflicht erstreckt sich bis zur Grundstücksgrenze bzw. bis zum mittleren Abstand bis zum Nachbarhaus. Die Kosten für die Beschaffung der notwendigen Geräte und Materialien trägt der **Mieter**. Der **Mieter** ist außerdem verpflichtet, die Zugänge zum Vereinbarungsobjekt im Rahmen der Betreiberverantwortung ordnungsgemäß zu beleuchten. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht oder nicht ausreichend nach, so haftet er für alle Schäden, die der Stadt oder Dritten dadurch entstehen.

Der **Mieter** kann die oben genannten Verpflichtungen durch Abschluss einer Dienstleistungsvereinbarung mit dem **GMW** ganz oder teilweise auf das **GMW** übertragen. Im Umfang der Übertragung entfällt die Verpflichtung und Haftung des **Mieters**.

## § 10

### Betreten der Vereinbarungsgegenstandes

Beauftragte des **GMW** sowie sonstige Personen (Sachverständige, Nutzungs- oder Kaufinteressenten, Handwerker usw.) in deren Begleitung haben das Recht, die Gebäude und Räume zum Zwecke der Überprüfung des baulichen Zustandes usw. jederzeit zu betreten. Die Beauftragten des **GMW** werden Begehungstermine mit dem **Mieter** vereinbaren, falls keine Situation vorliegt, die eine hiervon abweichende Vorgehensweise zwingend erfordert (Notfälle).

Der **Mieter** hat dafür zu sorgen, dass die Räume auch außerhalb der gewöhnlichen Öffnungszeiten seines Betriebes zugänglich sind.

## § 11

### Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Bei Beendigung eines Nutzungsverhältnisses hat der **Mieter** das Nutzungsobjekt bzw. die Nutzflächen in sauberem, vollständig geräumtem und vertragsgemäßigem Zustand mit sämtlichen, auch von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben.

Für Beschädigungen, die über eine - unter der Berücksichtigung der Geschäfte des **Mieters** - natürliche Abnutzung hinausgehen, haftet der **Mieter**.

## § 12

### Schlussbestimmungen

**GMW** und **Mieter** erhalten je eine gleichlautende Ausfertigung dieses Vertrages und seiner Anlage. Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Über alle Streitfälle, die sich im Zusammenhang mit der erstmaligen oder späteren Berechnung der Miete oder sonst wie bei der Durchführung dieses Vertrages ergeben, entscheidet auf Vorschlag einer Clearing-Stelle, in der der betroffene Geschäftsbereich, die Kämmerei und das **GMW** vertreten sind, der Oberbürgermeister.

Wuppertal, 09.06.2016

Für das Gebäudemanagement  
der Stadt Wuppertal  
Der Betriebsleiter

Für den Mieter  
Geschäftsbereich  
Ressort      Stadtbetrieb

i. A.

i. A.

**Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten  
(Betriebskostenverordnung – BetrKV)**

In-Kraft-Treten: 1.1.2004

**§ 1 BetrKV  
Betriebskosten**

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

**§ 2 BetrKV  
Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

#### 4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

#### 5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließ-



lich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.