

Dachvereinbarung

zwischen

dem Bundesministerium der Verteidigung (BMVg),

und

dem Bundesministerium der Finanzen (BMF),

sowie

der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA),

**zur Umsetzung des Gesetzes über die
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG)
im Geschäftsbereich des BMVg**

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL

DIENSTLIEGENSCHAFTEN

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Eigentumsübertragung von Dienstliegenschaften im Ressortvermögen BMVg
- § 3 Übertragung der sonstigen bundeseigenen / anstaltseigenen Dienstliegenschaften
- § 4 Von Dritten angemietete oder überlassene Dienstliegenschaften
- § 5 Nutzung von Dienstliegenschaften durch Dritte
- § 6 Mitbenutzung von Drittliegenschaften durch die Bundeswehr
- § 7 NATO
- § 8 Altlasten / Kampfmittel
- § 9 Regelungen zur Rückgabe
- § 10 ÖPP

GESCHÄFTSPROZESSE

- § 11 Geschäftsprozesse allgemein

VERMIETER-MIETER-VERHÄLTNIS

- § 12 Mietverträge
- § 13 Mietgegenstand
- § 14 Miete

BAUANGELEGENHEITEN

- § 15 Oberste Technische Instanz (OTI)
- § 16 Baunebenkosten
- § 17 Erfassung des baulichen Ist-Zustandes
- § 18 Instandhaltungsstau
- § 19 Bauunterhaltung
- § 20 Investive Baumaßnahmen
- § 21 Nicht-militärische investive Baumaßnahmen
- § 22 Militärische investive Baumaßnahmen

LIEGENSCHAFTSBETRIEB

- § 23 Betrieb der Liegenschaften
- § 24 Datentransfer

ORGANISATION, PERSONAL

- § 25 Organisation / Personal

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- § 26 Zusammenarbeit / Schiedsgerichtsvereinbarung
- § 27 Umwelt- und Naturschutz, Geländebetreuung
- § 28 Änderungen und In-Kraft-Treten

ANLAGEN

Präambel

- (1) Durch das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 09.12.2004 - BGBl. I S. 3235 ist der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die Verwaltung von Dienstliegenschaften des Bundes nach kaufmännischen Gesichtspunkten übertragen worden (§ 1 Abs. 1 BImAG).
- (2) Die BImA als zentraler Immobiliendienstleister des Bundes hat die Aufgabe, ein wertorientiertes wirtschaftliches und ganzheitliches Immobilienmanagement des Bundes zu schaffen und die Bundeseinrichtungen - mithin auch die Bundeswehr - im wirtschaftlichen Umgang mit den Ressourcen zu unterstützen.
- (3) Die Vertragsparteien verfolgen in Umsetzung der gesetzlichen Regelungen gemeinsam nach Maßgabe der nachfolgenden Vereinbarung das Ziel, das Eigentum an den inländischen Dienstliegenschaften im Geschäftsbereich des BMVg auf die BImA zu übertragen. Bei diesen Liegenschaften weist das Grundbuch in der Regel die „Bundesrepublik Deutschland“ als Eigentümerin aus und nennt als „statio fiscali“ das Verwaltungsvermögen BMVg. Hierfür sind Mietverhältnisse ohne Nutzungseinschränkung für das BMVg zu begründen.
- (4) Gleiches gilt sinngemäß auch für von der Bundeswehr im Inland genutzte Dienstliegenschaften, die sich bereits im Eigentum der BImA befinden und mit Verwaltungsvereinbarungen an die Bundeswehr überlassen sind.
- (5) Soweit inländische Dienstliegenschaften der Bundeswehr von Dritten angemietet sind oder dieser aufgrund anderer Rechtsvorschriften zur Nutzung überlassen sind, werden hierzu Regelungen getroffen.
- (6) Der BImA obliegen die Finanz- und Wirtschaftsplanung, das kaufmännische Gebäudemanagement, das Controlling sowie Steuerungsmaßnahmen zur Kostensenkung und Qualitätsverbesserung. Die BImA definiert die zur Erfüllung dieser Aufgaben notwendigen Steuerungsinformationen und vereinbart deren Bereitstellung mit der Bundeswehr.
- (7) Das Planungs- und Organisationsrecht und die damit verbundene Stationierungshoheit des BMVg bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für die gesamtplanerische Verantwortung einschließlich der Priorisierung der Bedarfsforderungen zur Auftragserfüllung gem. Art. 87 a und 87 b GG. Im Verhältnis zur BImA werden die Qualität, der Umfang und die Dauer des Liegenschaftsbedarfs ausschließlich durch die Mieterin / Nutzerin bestimmt.
- (8) Der Betrieb der Dienstliegenschaften erfolgt auch nach Eigentumsübergang durch Personal der Bundeswehr. Dies umfasst auch die operative Durchführung des technischen und infrastrukturellen Gebäude- / Liegenschaftsmanagements sowie die Ver- und Entsorgung. Für das im Liegenschaftsbetrieb beschäftigte Personal der Bundeswehr verbleiben zur Sicherstellung dieser operativen Aufgaben und zur Gewährleistung des Liegenschaftsbetriebes in den Einsatzgebieten im Ausland die Personalhoheit und das Direktionsrecht bei der Bundeswehr.

- (9) Auf der Grundlage dieser Dachvereinbarung und der ausgehandelten Mustermietverträge wird im Geschäftsbereich des BMVg das Vermieter-Mieter-System eingeführt. Zu jeder Dienstliegenschaft wird grundsätzlich ein Mietvertrag abgeschlossen.
- (10) Vor diesem Hintergrund trifft die vorliegende Dachvereinbarung Regelungen zu grundsätzlichen Inhalten und Verfahrensweisen, die im Rahmen der späteren Aufgabewahrnehmung und bei der Ausgestaltung der Mietverhältnisse und der allgemeinen Zusammenarbeit unter Beachtung der wechselseitigen Interessen anzuwenden sind.
- (11) Soweit für Dienstliegenschaften des Geschäftsbereiches und der Dienstsitze des BMVg in Bonn und Berlin Ausnahmeanträge nach § 2 Abs. 4 BImAG gestellt sind oder noch gestellt werden, erfolgt die Entscheidung hierüber - vorbehaltlich abweichender Regelungen in dieser Vereinbarung - gesondert.
- (12) Die Verantwortlichkeit der Bundeswehr als Trägerin öffentlicher Belange¹ sowie hinsichtlich ihrer Eigenvollzugskompetenzen und Sonderrechte und deren zukünftige Gestaltung bleiben von dieser Dachvereinbarung unberührt.
- (13) Soweit keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gehen die sonstigen mit dem Eigentum an den Liegenschaften verbundenen gesetzlichen Rechte und Pflichten auf die BImA über. Sie werden, soweit erforderlich und vereinbart, mit dieser Vereinbarung bzw. mit den abzuschließenden Einzelmietverträgen auf die Bundeswehr übertragen (z.B. die Verkehrssicherungspflicht und naturschutzrechtliche Verpflichtungen).
- (14) Die BImA leistet im Rahmen ihrer Zuständigkeit die erforderlichen Beiträge zur Aufstellung des Bundeswehrplans und zum Haushaltsvoranschlag des BMVg.
- (15) Die Veranschlagung der durch BMVg an die BImA zu zahlenden Mieten erfolgt im Bundeshaushalt - Einzelplan (Epl.) 14 - jährlich zusätzlich („on top“) zu den für andere Verwendungszwecke des BMVg mit BMF vereinbarten Finanzausstattungen auf einem durch BMF für diesen Zweck separat einzurichtenden Mitteltitel.

¹ Dies sind die Behörden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von den Gemeinden gem. § 4 Baugesetzbuch einzuschalten sind, sofern der Aufgabenbereich dieser Behörden durch die Planungen der Gemeinden berührt ist.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Vereinbarung gilt für alle im Eigentum der Bundeswehr befindliche bzw. von der Bundeswehr genutzte oder durch die Bundeswehr Dritten zur Nutzung überlassene, inländische Dienstliegenschaften.
- Hierzu gehören
- Dienstliegenschaften im Ressortvermögen des BMVg (§ 2),
 - vom BMF / der BImA an die Bundeswehr überlassene oder vermietete Dienstliegenschaften (§ 3),
 - von Dritten angemietete oder überlassene Dienstliegenschaften (§ 4),
 - Dritten durch die Bundeswehr zur Nutzung überlassene Dienstliegenschaften (§ 5),
 - von Streitkräften anderer Staaten (NATO) genutzte Liegenschaften / Liegenschaftsteile (§ 7) – soweit rechtlich möglich.
- (2) Die nach Wehrbereichen gegliederten Liegenschaftsübersichten sind als Anlagen 1 bis 4 eingefügt.

§ 2

Eigentumsübertragung von Dienstliegenschaften im Ressortvermögen des BMVg

- (1) Das Eigentum an den im Ressortvermögen des BMVg befindlichen inländischen Dienstliegenschaften wird, soweit sie nicht nach § 2 Abs. 4 BImAG ausgenommen sind oder werden, schrittweise an die BImA übertragen.

Die Übertragung der Dienstliegenschaften im Geschäftsbereich der WBV Nord erfolgt zum 01.01.2011.

Im Weiteren ist vorgesehen, die Dienstliegenschaften der einzelnen Geschäftsbereiche wie folgt zu übertragen:

WBV Süd und Ost	zum 01.01.2012
WBV West	zum 01.01.2013.

- (2) Der Eigentumsübergang an den Dienstliegenschaften bzw. Teilen von Dienstliegenschaften, die von der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG) im Rahmen ihres Betriebsführungsauftrags entsprechend dem Betriebsführungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch BMVg) und der FBG genutzt werden, wird mit der Maßgabe einer gesonderten Prüfung und einer sodann abzuschließenden Vereinbarung für einen Zeitraum von bis zu sieben Jahren ab Unterzeichnung dieser Dachvereinbarung zurückgestellt.
- (3) BMVg und BImA sind gemeinsam bestrebt, bereits vor Übertragung des Eigentums einen Mietvertrag für die einzelnen Dienstliegenschaften abzuschließen. Soweit Mietverträge im Einzelfall erst im Nachhinein geschlossen werden können, erfolgt der Vertragsabschluss rückwirkend zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

- (4) Die Parteien sind darüber einig, dass sich der Eigentumsübergang nicht auf zur Bewirtschaftung der Liegenschaft benötigte Gerätschaften erstreckt.
- (5) Bei Übergabe der Liegenschaften / Teilliegenschaften der Bundeswehr in das Eigentum der BImA werden alle vorhandenen Informationen zur Kontaminationsbearbeitung aus der zentralen Datenbank INSA (Informationssystem Boden- und Grundwasserschutz/Altlasten) und zu Kampfmittelsachverhalten aus sonstigen Erkenntnisquellen der BImA zur Verfügung gestellt.
- (6) Eine Bestandsdokumentation der auf der jeweiligen Liegenschaft befindlichen genehmigungsbedürftigen technischen Anlagen ist der Eigentümerin zu übergeben.

§ 3

Übertragung der sonstigen bundeseigenen / anstaltseigenen Dienstliegenschaften

Die bislang von der Bundeswehr (z.B. auf Grundlage von Verwaltungsvereinbarungen) genutzten bundeseigenen / anstaltseigenen inländischen Dienstliegenschaften werden der BImA analog der Regelungen in § 2 übertragen. Bestehende Verwaltungsvereinbarungen enden zum Zeitpunkt der Übertragung.

§ 4

Von Dritten angemietete oder überlassene Dienstliegenschaften

- (1) Inländische Dienstliegenschaften der Bundeswehr, die von Dritten angemietet sind oder dieser aufgrund anderer Rechtsvorschriften zur Nutzung überlassen sind, werden ebenfalls analog zu § 2 in die Zuständigkeit der BImA übertragen.

Bei bereits bestehenden Miet- / Überlassungsverträgen der Bundeswehr mit Dritten werden Bundeswehr und BImA mit dem Dritten vereinbaren, zu einem bestimmten Zeitpunkt (§ 2) die Rolle des Mieters mit dem Recht auf Untervermietung von der Bundeswehr auf die BImA zu übertragen (Eintritt in den Mietvertrag).

Soweit im Einzelfall erforderlich, bleibt die Bundeswehr Mieterin dieser Liegenschaften (z.B. bei auslaufenden Mietverträgen).

- (2) Alle neuen Miet- oder Überlassungsverträge mit Dritten werden durch die BImA - nach Zustimmung durch die Bundeswehr - abgeschlossen. Die BImA überlässt die von ihr angemieteten Objekte der Bundeswehr im Rahmen von Untermietverträgen.

§ 5

Nutzung von Dienstliegenschaften durch Dritte

- (1) Liegenschaften und Liegenschaftsteile, die Dritten zur Erfüllung von originären dienstlichen Aufgaben der Bundeswehr (z.B. Unternehmen/Gesellschaften mit Bundesbeteiligung im Ressortvermögen des BMVg wie HIL, BWI, LHBekleidung, BwFuhrpark-

Service, Betreuungseinrichtungen) bereitzustellen sind (dienstliche Nutzung), werden diesen durch die Bundeswehr im Rahmen von Liegenschaftsüberlassungsverträgen (Untermietverhältnissen) im erforderlichen Umfang überlassen. Diese Regelung gilt entsprechend für die in der Anlage 5 aufgelisteten Zuwendungsempfänger, die Zuwendungen aus dem Epl. 14 erhalten. Bestehende Überlassungsverträge werden fortgeführt. Der BImA sind die bestehenden Verträge anzuzeigen.

Auch neue entsprechende Überlassungsverträge sind der BImA vor Abschluss anzuzeigen und die Voraussetzungen des Abs. 1 Satz 1 u. 2 nachzuweisen. Entgeltliche Überlassungen bzw. Betriebskosten werden unmittelbar zwischen der Bundeswehr und dem Untermieter abgerechnet.

- (2) Bestehende Miet- / Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse, die die Bundeswehr über einen Teil des Mietgegenstandes mit Dritten abgeschlossen hat (z.B. fliegerische Mitbenutzung, Nutzung von Sportanlagen, Vermietung einer Halle), werden im Rahmen des Mietverhältnisses BImA / Bundeswehr durch die Bundeswehr in eigener Zuständigkeit und Verantwortung als Untermietverhältnisse weitergeführt. Neu abzuschließende Verträge sind der BImA anzuzeigen.

§ 6

Mitbenutzung von Drittliegenschaften durch die Bundeswehr

Vereinbarungen, mit denen der Bundeswehr lediglich zeitweise, gelegentliche oder untergeordnete Nutzungen - auch wenn diese regelmäßig sind - gestattet werden (sog. Mitbenutzungen) sind von dieser Vereinbarung nicht umfasst. Solche Vereinbarungen schließt die Bundeswehr auch künftig in eigener Zuständigkeit.

§ 7

NATO

- (1) Die vertraglichen Regelungen des BMVg mit der NATO bezüglich der durch diese (mit-) finanzierten Infrastruktur bleiben von dieser Dachvereinbarung unberührt.
- (2) Bei NATO- finanzierten Bauwerken und Anlagen ist der besonderen Verpflichtung der Host Nation (Deutschland) gegenüber der NATO zur Sicherstellung der ständigen Gebrauchsfähigkeit durch angemessene Bauunterhaltung Rechnung zutragen.

In der zwischen BImA und BMVg abzustimmenden Rangfolge der BU - Maßnahmen (BBN) sind die notwendigen Bauunterhaltungsmaßnahmen entsprechend ihrer Dringlichkeit zu priorisieren.

§ 8

Altlasten / Kampfmittel

Die Bundeswehr steht während des Mietzeitraums als Nutzer und Betreiber der Dienstliegenschaften für schädliche Bodenveränderungen nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und für von ihr verursachte Kampfmittelbelastungen gegenüber der BImA und Dritten ein. Die Bundeswehr führt mit Beginn der Mietverhältnisse die Kontaminationsbearbeitung² über das „Altlastenprogramm der Bundeswehr“ (Erfassung, Untersuchung, Sanierung) fort. Soweit die BImA nach Eigentumsübertragung gemäß § 2 dieser Vereinbarung von Dritten in Anspruch genommen wird, stellt BMVg sie im Innenverhältnis frei.

Die Bundeswehr wird die BImA als Eigentümerin über das Altlastenprogramm insgesamt informiert halten.

§ 9

Regelungen zur Rückgabe

- (1) Nicht mehr benötigte Liegenschaften / Teilliegenschaften sind grundsätzlich in dem Zustand an die BImA zu übergeben, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befinden.

Soweit von der Liegenschaft Gefahren ausgehen, deren Beseitigung unaufschiebbar ist (akute Gefahrenstellen), sind die zur Abwendung der akuten Gefährdungen erforderlichen Arbeiten noch vor der Rückgabe von der Bundeswehr durchzuführen bzw. laufende Maßnahmen abzuschließen. Die Bundeswehr versichert bei der Rückgabe, dass auf der Liegenschaft keine akuten Gefahrenstellen vorhanden sind. Bei der Rückgabe wird ein Rückgabeprotokoll gefertigt.

- (2) Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Rückgabe schon zum Zeitpunkt der Rückgabe vorhandene akute Gefahrenstellen nachträglich erkannt werden, verpflichtet sich die Bundeswehr zur Übernahme der Beseitigungskosten. Zu den Beseitigungskosten gehören auch die Kosten der Voruntersuchungen, mit denen der Umfang der erkannten, akuten Gefahrenstellen konkretisiert werden kann.

Aufträge für die Untersuchung der Gefahrenstellen und deren Beseitigung werden von der BImA in Abstimmung mit BMVg erteilt. Die Kosten hierfür werden nach Vorlage der entsprechenden Rechnungen durch BMVg erstattet.

- (3) Die Bundeswehr ist verpflichtet, auf Verlangen der Bundesanstalt Sonderanlagen (z.B. Tanklager, Schießanlagen, Bunker, Untertageanlagen) und genehmigungsbedürftige betriebstechnische Anlagen auf ihre Kosten ordnungsgemäß stillzulegen und soweit hierzu erforderlich, den Ausbau von Anlagen, Einrichtungen und Einbauten vorzunehmen oder die Kosten hierfür zu übernehmen.

² Kontaminationen umfassen schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Rüstungsaltposten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen.

- (4) Mit der Rückgabe der Mietsache geht die Verantwortung einschließlich der Kostentragung der Kontaminations³- und Kampfmittelbearbeitung vollständig an die BImA als Eigentümerin über, sofern es sich nicht um akute Gefahrenstellen handelt (Abs. 2).

§ 10

ÖPP

Die bestehenden Kooperationsverfahren mit der Wirtschaft (ÖPP-Projekte) im Infrastrukturbereich der Bundeswehr (vgl. Anlage 6) werden vertragsgemäß durch die Bundeswehr weitergeführt und sind von dieser Dachvereinbarung nicht berührt.

Die Zuständigkeit für zukünftige infrastrukturbezogene ÖPP-Maßnahmen richtet sich nach der in dieser Dachvereinbarung getroffenen Aufgabenverteilung (§ 20 Abs. 2 i.V.m. §§ 21 u. 22). Die BImA wird bei allen zukünftigen ÖPP-Projekten der Bundeswehr von Beginn an einbezogen, soweit ihre Zuständigkeit nach Maßgabe dieser Dachvereinbarung berührt ist.

§ 11

Geschäftsprozesse allgemein

BMVg und BImA werden die Geschäftsprozesse in den Schnittstellen, die sich aus dem notwendigen Zusammenwirken infolge der zwischen ihnen erfolgten Aufgabenverteilung ergeben, einvernehmlich definieren und festlegen.

Folgende wesentliche Geschäftsprozesse wurden bereits einvernehmlich definiert:

1. Verwaltung und Bewirtschaftung der Dienstliegenschaften
2. Planung und Steuerung des kontinuierlichen Bauunterhalts
3. Durchführung von investiven Baumaßnahmen

Die Geschäftsprozesse sind als Anlage 7 Bestandteil dieser Vereinbarung.

§ 12

Mietverträge

- (1) Zur Regelung der allgemeinen Rechte und Pflichten der BImA als Vermieterin und des BMVg als Mieterin werden Mustermietverträge (MMV) zur Vermietung anstaltseigener Dienstliegenschaften (Anlage 8), von bei Dritten angemieteter Objekte (Anlage 9) sowie für Dienstliegenschaften, die sowohl anstaltseigen als auch angemietet sind (Anlage 10) vereinbart. Änderungen und Anpassungen, die den jeweiligen Nutzungen Rechnung tragen, sind unter der Überschrift „Sonderevereinbarungen“ im jeweiligen Einzelmietvertrag zu treffen.

³ Hierunter sind alle Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz und die Phasen I – III der Kontaminationsbearbeitung im Rahmen des Altlastenprogramms der Bundeswehr sowie gemäß Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz/Altlasten zu verstehen.

- (2) Sowohl in den MMV als auch in den Einzelmietverträgen ist den unterschiedlichen Einsatz- und Sicherheitsbelangen des BMVg und der Dienststellen seines Geschäftsbereichs Rechnung zu tragen.
- (3) Die Bundeswehr als Mieterin wird durch die Bundeswehr-Dienstleistungszentren (BwDLZ) vertreten.

§ 13

Mietgegenstand

- (1) Mietgegenstand sind die in § 1 aufgeführten Liegenschaften, die die BlmA der Bundeswehr im Rahmen von Mietverträgen zur Verfügung stellt. Für jede Liegenschaft ist grundsätzlich ein gesonderter Mietvertrag abzuschließen.
- (2) Nutzerspezifische Anlagen, Einrichtungen und Einbauten werden nicht Gegenstand des Mietvertrages.

Anlage 11 enthält eine nicht abschließende Aufzählung solcher nutzerspezifischen Einbauten und Sonderflächen. Über ggf. weitere Ausnahmen erfolgt im Einzelfall eine einvernehmliche Festlegung in den liegenschaftsbezogenen Einzelmietverträgen. Art und Umfang der Einbauten und Anlagen werden in dem jeweiligen liegenschaftsbezogenen Einzelmietvertrag erfasst und bei der Mietwertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Kosten der kontinuierlichen Bauunterhaltung und Bewirtschaftung für die v.b. Anlagen / Einrichtungen und Einbauten trägt die Bundeswehr. Die hierfür erforderlichen Bauunterhaltungsmittel werden weiterhin im Epl. 14 bereitgestellt.

- (3) Die Ver- und Entsorgung sowie der Betrieb der Liegenschaften (technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement) werden operativ weiterhin durch die Bundeswehr wahrgenommen. Betriebskosten werden nicht abgerechnet. Die Miete wird grundsätzlich als Grundmiete (Kaltmiete) gezahlt.
- (4) Für durch die BlmA von Dritten angemietete Liegenschaften können für den Betrieb sowie die Ver- und Entsorgung der Liegenschaft andere Regelungen gelten.

§ 14

Miete

- (1) Die Höhe des Mietzinses für BlmA-eigene Dienstliegenschaften wird durch die BlmA auf der Grundlage des jeweiligen Ist-Zustandes liegenschaftsbezogen ermittelt und mit der Mieterin vereinbart.

Für marktfähige Liegenschaften wird eine Marktmiete zugrunde gelegt.

Für die Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, für die aufgrund von Art und/oder Lage kein Marktpreis ermittelt werden kann, wird eine Kostenmiete vereinbart.

Hinzu kommen ggf. Zuschläge für Dienstleistungen der BlmA, die nicht Bestandteil des Standardmietvertrages sind.

Mit der Miete werden alle Vermieterpflichten (Überlassung und Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand) abgegolten. Einzelheiten sind in den Mietverträgen (Anlagen 8 und 9) geregelt.

- (2) Bei Mietverträgen mit Dritten ist die BlmA - ab Eintritt in den Mietvertrag gem. § 4 - gegenüber dem Dritten Mieterin und übernimmt die Mieterpflichten. Sie überlässt der Bundeswehr die Mietsache im Rahmen eines Untermietvertrages. Für diese Leistung berechnet sie einen durchschnittlichen, marktüblichen Verwaltungskostenzuschlag von derzeit 2 %.

Der Zuschlag wird der mit dem Dritten vereinbarten Miete hinzugerechnet und ist damit Bestandteil der künftig von der Bundeswehr an die BlmA zu zahlenden Grundmiete.

- (3) Sofern in Mietverträgen mit Dritten vereinbart ist oder wird, dass die BlmA (bisher BMVg) einen Teil der Bauunterhaltung übernimmt, wird hierfür in die durch die Bundeswehr an die BlmA zu zahlende Grundmiete ein entsprechender kalkulatorischer Anteil zur Durchführung der kontinuierlichen Bauunterhaltung eingerechnet.
- (4) Die Veranschlagung der Grundmiete, in der ein kalkulatorischer Ansatz für Bauunterhaltungsmaßnahmen, ein Anteil für die Selbstversicherung (Gebäudeversicherung ohne Inventar) sowie die Verwaltungskosten enthalten ist, erfolgt für die Dienstliegenschaften zusätzlich („on top“) zu der für andere Verwendungszwecke des BMVg vereinbarten Finanzausstattung in einem gesonderten Mieltitel im Epl. 14 der Mieterin.
- (5) Auch für militärische Investitionen, die aus dem Haushalt der Mieterin (Epl. 14) finanziert werden, ermittelt die BlmA eine Miete. Diese Investitionen werden durch den Neuabschluss von Mietverträgen bzw. durch Nachträge zu bestehenden Mietverträgen in das Vermieter-Mieter-Verhältnis (ELM) aufgenommen.

Soweit BMVg investive Baumaßnahmen durchführt, wird hierfür die maßgebliche Miete ermittelt. Die Bundeswehr ist verpflichtet, mit Beginn des auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Jahres die hierfür ermittelte Miete zu zahlen. Diese wird der Bundeswehr im Mieltitel des Epl. 14 aus dem Bundeshaushalt zur Verfügung gestellt.

- (6) Die Betriebskosten (Kostenarten entsprechend § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten - BetrKV -) werden grundsätzlich durch die Bundeswehr getragen und wie bisher im Epl. 14 veranschlagt. Soweit der BlmA durch die Eigentümerstellung umlagefähige Betriebskosten entstehen (z.B. aus öffentlichen Abgaben, die dem Eigentümer zugerechnet werden), werden diese vom BMVg an die BlmA erstattet.

§ 15

Oberste Technische Instanz (OTI)

Oberste Technische Instanz für alle Verteidigungsbauaufgaben ist wie bisher das BMVg. Mit der Durchführung der Bauaufgaben beauftragt das BMVg die Bauverwaltungen der Länder nach den Regeln der Organleiheabkommen, für die Durchführung der Bauaufgaben des Geschäftsbereichs BMVg in Berlin das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

§ 16

Baunebenkosten

Die für Bauangelegenheiten auf Dienstliegenschaften der Bundeswehr entstehenden und an die Bauverwaltungen der Länder bzw. des Bundes zu erstattenden Verwaltungskosten sind bei der jeweiligen Baumaßnahme abzubilden.

Verwaltungskosten für die Baumaßnahmen werden daher - wie bisher - unmittelbar aus dem Epl. 14 des BMVg (Kap. 1412 Tit. 632 01) gezahlt.

§ 17

Erfassung des baulichen Ist-Zustandes

- (1) Die BImA ermittelt den baulichen (Ist-)Zustand der Dienstliegenschaften durch eine Erfassung vor Ort und anschließende Bewertung mit Unterstützung der Bauverwaltung, ggf. der Beauftragung von Dritten und unter Beteiligung der Bundeswehr. Einschränkungen für Nutzung und Betrieb der Liegenschaften sowie Verzögerungen von Baumaßnahmen sind zu vermeiden.
- (2) Die Erfassung und Bewertung nach Abs. 1 ist Grundlage für
 1. die Feststellung des Ist - Zustandes im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB,
 2. die Mietwertermittlung (§ 14),
 3. die Feststellung eines Instandhaltungsstaus (§ 18) und die Ermittlung der für dessen Beseitigung erforderlichen Kosten.
 4. die Abgrenzung von Maßnahmen der kontinuierlichen Bauunterhaltung von solchen, die für die Beseitigung eines Instandhaltungsstaus erforderlich sind.

§ 18

Instandhaltungsstau

- (1) Ein Instandhaltungsstau liegt vor, wenn der Zustand des Liegenschafts- und Gebäudebestandes (§ 1) zum Zeitpunkt der Übernahme der Liegenschaften durch die BImA nicht die Beschaffenheit aufweist, die bei Objekten gleicher Art üblich ist und die die Mieterin erwarten kann (negative Abweichung von einem mittleren / durchschnittlichen Soll-Zustand).

Die voraussichtlichen Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus werden für die jeweiligen Liegenschaften (§ 13) ermittelt und BMVg und BMF mitgeteilt.

- (2) Die Kosten für die Beseitigung eines Instandhaltungsstaus werden nicht von der BImA getragen und die Beseitigung erfolgt nicht im Rahmen und als Teil der aus der Grundmiete (kalkulatorischer Anteil) finanzierten kontinuierlichen Bauunterhaltung.

- (3) Nach Ermittlung des Instandhaltungsstaus sowie des hierfür voraussichtlich erforderlichen Aufwands wird die BImA unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise und unter Einbeziehung der Nutzerinteressen ein Konzept zum Abbau des Instandhaltungsstaus entwickeln. Das Konzept wird BMF und BMVg anschließend zur weiteren Beratung und dem Ziel der Umsetzung zugeleitet. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der in dieser Dachvereinbarung getroffenen Zuständigkeiten. Das Sonderprogramm „Sanierung Kasernen West“ wird durch BMVg fortgeführt.

§ 19

Bauunterhaltung

- (1) Die Planung, Steuerung, Mittelbewirtschaftung sowie das Controlling der kontinuierlichen Bauunterhaltung obliegt der BImA. Die Planung und Durchführung der Bauunterhaltung richtet sich nach dem zwischen BMVg und BImA abgestimmten Geschäftsprozess (Anlage 12).
- (2) Zur kontinuierlichen Bauunterhaltung gehören alle konsumtiven Maßnahmen, die der Erhaltung der baulichen Anlagen einschließlich der Technischen Anlagen und Außenanlagen und der Aufrechterhaltung des vereinbarten, vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache im Sinne des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB dienen, jedoch nicht Wartung und Inspektion (vgl. Richtlinie zur Durchführung von Bauaufgaben des Bundes - RBBau - Abschnitt C).

Nicht von der kontinuierlichen Bauunterhaltung erfasst sind auch Sanierungen und Modernisierungen der Dienstliegenschaften, die wertverbessernde Maßnahmen darstellen (Investive Baumaßnahmen) oder solche, die der Beseitigung eines festgestellten Instandhaltungsstaus (§ 18) dienen.

- (3) Maßnahmen, die sowohl investive, d.h. werterhöhende, als auch substanzerhaltende, d.h. nicht werterhöhende Bestandteile enthalten, können bis zu einem Kostenaufwand der gesamten Maßnahme in Höhe von 15.000 € über die kontinuierliche Bauunterhaltung abgerechnet werden. Die Aufteilung einer Gesamtmaßnahme in verschiedene Einzelmaßnahmen ist nicht zulässig. Bei BU-Maßnahmen mit Gesamtkosten von mehr als 15.000 EUR werden die investiven Anteile durch die Bauverwaltung gesondert ausgewiesen.
- (4) Die bei der BImA anfallenden Kosten der kontinuierliche Bauunterhaltung werden vollumfänglich durch die Miete finanziert.
- (5) In der zu entrichtenden Grundmiete wird ein kalkulatorischer Ansatz in Höhe von 15% für kontinuierliche Bauunterhaltungsmaßnahmen veranschlagt. Die BImA bildet intern zum Zwecke der Mittelbewirtschaftung hieraus für sämtliche Dienstliegenschaften der Bundeswehr, die von dieser Vereinbarung umfasst sind, einen "Ressort-Pool" für den gesamten Einzelplan 14.

Soweit die Mittel danach voraussichtlich nicht auskömmlich sein werden, stimmt die BImA mit dem BMVg die Prioritäten der kontinuierlichen Bauunterhaltung ab. Der kalkulatorische Ansatz in Höhe von 15% der Grundmiete stellt bei unaufschiebbaren Bauunterhaltsmaßnahmen keine absolute jährliche Höchstgrenze dar.

- (6) Zur Sicherstellung der Liquidität wird der Bundeswehr für den operativen Liegenschaftsbetrieb (§ 23) auf der Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages (Anlage 13) ein Budget in einer zwischen BImA und BMVg zu vereinbarenden Höhe bereitgestellt. Hieraus werden durch die Wehrverwaltung vorab bei nachträglicher Rechnungslegung gegenüber der BImA Einzelmaßnahmen bis zurzeit 7.500 EUR finanziert.
- (7) Die Festlegung der Kostengrenze richtet sich nach den Richtlinien zu Abschnitt 340 Vergabehandbuch für Baumaßnahmen des Bundes.

§ 20

Investive Baumaßnahmen

- (1) Investive Baumaßnahmen sind Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, durch die neue Anlagen geschaffen, bestehende Dienstliegenschaften in ihrer baulichen Substanz wesentlich verändert werden oder die der erstmaligen Herrichtung einer Liegenschaft in Folge neuer Zweckbestimmung dienen.
- (2) In Bezug auf die Durchführung der investiven Baumaßnahmen wird differenziert nach
 1. Liegenschaften mit dem Hauptbedarfsträger TerrWV („nicht-militärische Baumaßnahmen“, § 21) und
 2. Liegenschaften mit anderen Hauptbedarfsträgern („militärische Baumaßnahmen“, § 22).
- (3) In allen Fällen werden die baulichen Anlagen nach Abschluss der Baumaßnahmen durch die BImA übernommen. Hierfür werden neue Mietverträge abgeschlossen, bzw. bestehende Mietverträge angepasst.
- (4) Das Verfahren richtet sich nach den Richtlinien für die Durchführung der Bauaufgaben des Bundes (RBBau) sowie den in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen (siehe Geschäftsprozesse).
- (5) Die Verantwortlichkeit für die Baumaßnahme bis zur jeweiligen Übergabe (des Mietobjektes, bzw. des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs) richtet sich - unabhängig von den Zuständigkeiten der baudurchführenden Landesbauverwaltungen - nach der Bauherreneigenschaft der Vermieterin (§ 21) bzw. der Mieterin (§ 22). Dies gilt auch hinsichtlich der Beschädigung oder des Untergangs der Baumaßnahme.

§ 21

Nicht-militärische investive Baumaßnahmen

- (1) Nicht-militärische Baumaßnahmen in den Dienstliegenschaften des Hauptbedarfs-trägers Territoriale Wehrverwaltung (TerrWV) werden durch die BImA durchgeführt.
- (2) Alle bei Übergang der Dienstliegenschaften der Bundeswehr auf die BImA bereits begonnenen (haushaltsmäßig anerkannten), investiven Baumaßnahmen werden durch BMVg zu Ende geführt. Die Bundeswehr wird die BImA über diese Maßnahmen unterrichten. Die BImA bringt ihre Eigentümerinteressen ein.

§ 22

Militärische investive Baumaßnahmen

- (1) Investive militärische Baumaßnahmen in den Dienstliegenschaften der anderen Hauptbedarfs-träger werden weiterhin durch das BMVg als eigenfinanzierte Baumaßnahmen aus dem Epl. 14 durchgeführt.

Mit Blick auf ihre Eigentümerfunktion sowie wegen der damit verbundenen Kosten im Rahmen des späteren Betriebes und der Bauunterhaltung wird die BImA in die Planung und Durchführung auch dieser Baumaßnahmen einbezogen, ohne dass sich dadurch Verzögerungen ergeben. Dies gilt auch, soweit die Baumaßnahme im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP) erfolgt.

- (2) Das BMVg führt die Baumaßnahmen im eigenen Auftrag, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.

Nach Fertigstellung überträgt das BMVg das Bauwerk (Neu-, Um- und Erweiterungsbauten) auf der Basis des BImAG auf die BImA (§ 2; Abs. 3 BImAG).

Die BImA wird erst zum Zeitpunkt der Fertigstellung wirtschaftliche Eigentümerin des Bauwerks. Grundlage dafür sind eine Übertragungsvereinbarung mit Bezug auf das BImAG sowie die Nachweise über die Nutzungsfähigkeit (Abnahmeprotokolle) und Detailaufstellungen der Herstellungskosten für die Bauten durch das BMVg.

§ 23

Betrieb der Liegenschaften

- (1) Der Betrieb der Liegenschaften einschließlich des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements, deren Ver- und Entsorgung sowie Aufgaben des Umwelt- und Naturschutzes werden weiterhin durch die Bundeswehr (Territoriale Wehrverwaltung) mit eigenem Personal wahrgenommen, soweit in § 27 nicht abweichend geregelt. Das mit diesen Aufgaben betraute Personal wird auch mit der Gewährleistung des Liegenschaftsbetriebes in den Einsatzgebieten betraut. Daher verbleiben die Personalhoheit, die Betreiberverantwortung, die Verantwortlichkeit für den Arbeitsschutz und die Arbeitssicherheit und das Direktionsrecht für das Betriebspersonal im Bereich des

BMVg. Eine Personalgestellung findet nicht statt. Gesetzesvollzug und Überwachung des Betriebs obliegen der öffentlich-rechtlichen Aufsicht der Bundeswehr in eigener Verantwortung.

- (2) Für durch die BlmA von Dritten angemietete Liegenschaften können für den Betrieb sowie die Ver- und Entsorgung der Liegenschaft andere Regelungen vereinbart werden.
- (3) Der BlmA obliegt die Finanz- und Wirtschaftsplanung, das kaufmännische Gebäudemanagement, das Controlling sowie Steuerungsmaßnahmen zur Kostensenkung und Qualitätsverbesserung.

§ 24

Datentransfer

- (1) Das BMVg stellt die von der BlmA für die Ausübung der Aufgaben nach § 23 Abs. 3 benötigten Liegenschafts- und Betriebsdaten liegenschaftsbezogen und schnittstellenkonform zur Verfügung. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Daten durch die BlmA, die von der Bundeswehr im Rahmen ihrer Betreiberaufgaben benötigt werden. Art und Umfang der benötigten Liegenschafts- und Betriebsdaten werden zwischen BlmA und BMVg festgelegt. Dabei sind die militärischen Sicherheitsbelange zu berücksichtigen.
- (2) Um die Ertrags- und Kostensituation des Mietgegenstandes transparent zu machen, werden Vermieterin und Mieterin vor Abschluss des Mietvertrages gemeinsam die Ertrags- und Kostensituation im ersten Kalenderjahr vor dem Abschluss des Mietvertrages erfassen und jährlich fortschreiben.

§ 25

Organisation, Personal

- (1) Die sich aus der Dachvereinbarung und den Einzelmietverträgen ergebenden Rechte und Pflichten werden - soweit nicht von grundsätzlicher oder herausgehobener Bedeutung - auf Seiten der BlmA von den Hauptstellen wahrgenommen.
- (2) Die in dieser Dachvereinbarung festgelegten Aufgaben der Bundeswehr werden durch diese auf regionaler Ebene durch die Wehrbereichsverwaltungen und auf lokaler Ebene durch Objektteams in den Bundeswehr-Dienstleistungszentren wahrgenommen.
- (3) In den mit Facility-Management-Aufgaben befassten Bereichen der Zentrale und der Hauptstellen der BlmA sind Dienstposten für bundeswehrbezogene Liegenschaftsaufgaben ausgebracht.

Davon werden bestimmte Dienstposten - im Hinblick auf den Erhalt des gebotenen aktuellen Kenntnisstandes und der erforderlichen Expertise über die Bundeswehrspezifika - mit geeignetem Personal der Bundeswehr befristet im Wege einer Versetzung mit Rückkehrzusage bzw. Beurlaubung und Neubegründung eines befristeten Arbeitsverhältnisses mit der BImA besetzt. Vor der Versetzung bzw. Neubegründung des befristeten Arbeitsverhältnisses werden die Beamtinnen und Beamten sowie die Tarifbeschäftigten zunächst für die Dauer von drei Monaten an die BImA abgeordnet.

Für die Dauer der Abordnung liegt das fachliche Weisungsrecht gegenüber den Beamtinnen und Beamten sowie den Tarifbeschäftigten bei der BImA; die Zuständigkeiten für das beamtenrechtliche Grundverhältnis bzw. die den jeweiligen Arbeitsvertrag betreffenden Angelegenheiten verbleiben bei der Bundeswehr. Mit der Versetzung liegt auch die dienstrechtliche Verantwortung für die Beamtinnen und Beamten bei der BImA. Die Befugnisse der BImA gegenüber den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ergeben sich aus den mit der BImA abgeschlossenen Arbeitsverträgen.

Die Einzelheiten dazu werden in Anlage 14 geregelt.

- (4) Über die Regelungen in Abs. 3 hinaus ist auch eine Übernahme auf Dauer von Beschäftigten der Bundeswehr durch die BImA möglich.

Bei zu besetzenden Dienstposten/Arbeitsplätzen der BImA zur Wahrnehmung von bundeswehrbezogenen Liegenschaftsaufgaben verpflichtet sich die BImA, bei gleicher Eignung, bevorzugt Überhangpersonal der Bundeswehr zu übernehmen.

Soweit bei der BImA Personalbedarf be- oder entsteht, wird sie dies dem BMVg rechtzeitig mitteilen.

Die für eine Übernahme in Betracht kommenden Beschäftigten können auf Wunsch der BImA zunächst im Wege der Abordnung bzw. im Wege der Personalgestellung - längstens für die Dauer von einem Jahr - bei der BImA beschäftigt werden.

Die Übernahme auf Dauer erfolgt bei Beamtinnen/Beamten durch Versetzung, bei Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmern durch Begründung eines auf Dauer angelegten Arbeitsverhältnisses unter Vereinbarung der bisher geltenden arbeitsvertraglichen bzw. tariflichen Regelungen einschließlich etwaiger Ansprüche aufgrund der Überleitung in den TVöD.

Soweit eine Verwendung durch Abschluss eines Arbeitsvertrages oder Versetzung einer Beamtin oder eines Beamten aus Überhangbereichen erfolgt, wird eine entsprechende Haushaltsstelle beim Epl. 14 in Abgang gestellt und gem. § 50 Abs. 1 und 2 BHO im Stellenplan der BImA neu ausgebracht.

Voraussetzung für die Übernahme ist, dass es sich hierbei um Personal handelt, für das auf Dauer keine Unterbringung auf einem struktursicheren Dienstposten in der Bundeswehr möglich ist.

- (5) Sofern Beschäftigte gemäß Abs. 3 und 4 ohne vorhergehende stellenmäßige Absicherung erst im Laufe des Haushaltsjahres in die BlmA wechseln, ist der Vorstand ermächtigt, die hierfür erforderlichen Stellen zusätzlich im Stellenplan auszubringen. Die Einwilligung des BMF nach Nr. 2.5 der Wirtschaftsführungsbestimmungen für die BlmA gilt insoweit als erteilt. Im Gegenzug gelten die bisher durch die Beschäftigten genutzten Planstellen und Stellen im Epl. 14 als weggefallen. Der Wegfall ist im nächsten Haushaltsaufstellungsverfahren nachzuvollziehen.

Die o.a. Regelungen sind für die nach Absatz 3 befristet bei der BlmA verwendeten Mitarbeiter mit folgenden Abweichungen anzuwenden:

1. Die erforderliche HH-Stelle wird bei der erstmaligen Besetzung des Dienstpostens im Stellenplan der BlmA ausgebracht.
2. Zur Kompensation können die im Rahmen der gesetzlichen Stelleneinsparung im Epl. 14 in Abgang gestellten Planstellen und Stellen herangezogen werden. Die daraus entstehenden Minderausgaben sind und werden im Epl. 14 in der Berechnung der Titelansätze berücksichtigt.

§ 26

Zusammenarbeit / Schiedsgerichtsvereinbarung

- (1) Die Vertragsparteien arbeiten bei der Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen des BlmAG eng und vertrauensvoll zusammen.
- (2) Angelegenheiten von grundsätzlicher und/oder herausgehobener Bedeutung werden auf der Ebene der Zentrale der BlmA und des BMVg geklärt. Soweit auf dieser Ebene eine Klärung nicht herbeigeführt werden konnte, erfolgt diese zwischen BMF und BMVg.
- (3) Sollten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung und Durchführung dieser Dachvereinbarung entstehen, entscheidet abschließend über alle Streitigkeiten das Schiedsgericht im Bundesamt für Justiz unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges.
- (4) Die Einschaltung des Schiedsgerichts ist nur zulässig, wenn eine Einigung zwischen der Obersten Bundesbehörde, die für den Geschäftsbereich des Nutzers zuständig ist, und dem Bundesministerium der Finanzen nicht möglich ist. Dies ist durch ein entsprechendes Schreiben einer der beiden Stellen nachzuweisen.

§ 27

Umwelt- und Naturschutz, Geländebetreuung

- (1) Liegenschaften der Bundeswehr sind aufgrund ihrer Naturausstattung und ökologischen Wertigkeit vielfach Bestandteil des europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes „NATURA 2000“. Auf der Grundlage von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern übernehmen Bundeswehr und BImA als öffentliche Träger die daraus resultierenden Management- und Schutzverpflichtungen im Eigenvollzug gem. § 33 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- (2) Die Gesamtverantwortung für Umwelt- und Naturschutz, insbesondere für das NATURA 2000 - Management einschließlich der Abschlüsse entsprechender Vereinbarungen mit den Ländern verbleibt bei der Bundeswehr. Sie arbeitet im Umwelt- und Naturschutz eng mit der BImA zusammen und stimmt das Management auf den von ihr genutzten Flächen mit der BImA ab. Die Bundeswehr bringt auf den von ihr genutzten Liegenschaften ausschließlich das interne Umwelt- und Arbeitsschutzmanagementsystem UMAS-Bw zur Anwendung.
- (3) Die Umsetzung des NATURA 2000 - Managements sowie die übrigen landschaftspflegerischen Geländebetreuungsaufgaben auf dem Freigelände erfolgen im Rahmen des Liegenschaftsbetriebes durch die BwDLZ (vgl. Präambel und § 23) unter fachlicher Leitung des BMVg. Die damit verbundenen Kosten verbleiben bei der Bundeswehr.
- (4) Bundesforst wird - wie bisher - im Wege einer Dienstleistung durch die Bundeswehr mit der Umsetzung des NATURA 2000 - Managements sowie dem naturverträglichen Geländemanagement auf den Waldfunktionsflächen und mit forstfunktionellen Aufgaben im Freigelände beauftragt (§ 2 BImAG, ZDv 70/1, ZDv 40/11). Die zur Kostentragung seitens der Bundeswehr erforderlichen Mittel sind dauerhaft im Epl. 14 etatisiert.
- (5) Soweit der BImA landschaftspflegerische Geländebetreuungsaufgaben sowie die Umsetzung des NATURA 2000 - Managements auch auf dem Freigelände übertragen werden sollen, erstattet die Bundeswehr die dabei anfallenden Kosten in Anlehnung an das beim Geländemanagement auf den Waldfunktionsflächen zu regelnde Verfahren.

§ 28

Änderungen und In-Kraft-Treten

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Dachvereinbarung bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis selbst. Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Regelungen berührt die Wirksamkeit der Dachvereinbarung im Übrigen nicht. Die Beteiligten vereinbaren an Stelle der unwirksamen Regelungen eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

- (2) Die Dachvereinbarung wird dreifach ausgefertigt. Jeder Beteiligte erhält eine Ausfertigung. Sie tritt mit Unterzeichnung in Kraft.

Bonn, den 6. April 2009

Bundesministerium der Verteidigung

Im Auftrag

gez.

Greyer-Wieninger

Berlin, den 16. April 2009

Bundesministerium der Finanzen

Im Auftrag

gez.

Cordes

Bonn, den 17. April 2009

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben:

gez.

Kühnau

gez.

Rolfes

<u>Anlage</u>	<u>Fundstelle</u>	<u>Bezeichnung der Anlage</u>
1	§ 1 (2)	Liegenschaftsübersichtslisten für den Wehrbereich Nord
2	§ 1 (2)	Liegenschaftsübersichtslisten für den Wehrbereich Süd
3	§ 1 (2)	Liegenschaftsübersichtslisten für den Wehrbereich Ost
4	§ 1 (2)	Liegenschaftsübersichtslisten für den Wehrbereich West
5	§ 5 (1)	Zuwendungsempfänger
6	§ 10	Bestehende und geplante Kooperationsverfahren mit der Wirtschaft (ÖPP-Projekte) im Infrastrukturbereich der Bundeswehr
7	§ 11	Geschäftsprozesse allgemein
8	§ 12 (1)	Mustermietvertrag für Liegenschaften der BImA
9	§ 12 (1)	Mustermietvertrag für angemietete Liegenschaften
10	§ 12 (1)	Mustermietvertrag für Liegenschaften, die anstaltseigene und angemietete Flächen umfassen
11	§13 (2)	Beispielkatalog nutzerspezifischer Anlagen, Einrichtungen und Einbauten sowie Sonderflächen
12	§ 19 (1)	Geschäftsprozess Bauunterhaltung
13	§ 19 (6)	Geschäftsbesorgungsvertrag
14	§ 25 (3)	Regelung von Einzelheiten zu Dienstposten für bundeswehrbezogene Liegenschaftsaufgaben einschließlich haushalterischer Fragen

Anlage 5 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

Zuwendungsempfänger

Aufstellung der Zuwendungsempfänger im Geschäftsbereich des BMVg (Epl. 14)

Kapitel	Titel	HH-Vermerk Nr.	Bezeichnung des Zuwendungsempfängers	Kurzbezeichnung der Aufgabe	Finanzierung			Unterbringung		Ansprechpartner (Abt. H)	Bemerkung
					durch Bund (Epl. 14)	gemischt	weitere Finanzierung durch	Bw-Liegenschaft	andere Bundes-Liegenschaft		
1402	686 03		Luftschiff- und Marinefliegereuseum in Nordholz	Betriebskostenzuschuss	2008: 5 T€		Eigenmittel sowie Beteiligung durch Land Niedersachsen, Landkreis Cuxhaven u. Stadt Nordholz	Fliegerhorst Nordholz LgNr. 224 700		H I 4	Museum befindet sich nicht auf dem Fliegerhorstgelände (ausgezäunt)
1403	685 01	HHV Nr. 2.11 zu Tit. 124 01 des Kap. 1412	Verband der Reservisten der Deutschen Bundeswehr e. V.	Betreuung der Reservisten/-innen der Bundeswehr im Rahmen der beorderungsunabhängigen Reservistenarbeit	2008: 13.400 T€		Eigenmittel aus Mitgliedsbeiträgen, Spenden, etc.	diverse (insgesamt 2008: 97. Unentgeltlich gemäß Haushaltsvermerk)		H I 4	
1420	Tgr. 02	HHV Nr. 2.5 zu Tit. 124 01 des Kap. 1412	FhG - EMI (Institut für Kurzzeitdynamik - Ernst-Mach Institut), Kanderndorf und Efringen-Kirchen	Bearbeitung anwendungsnaher Aufgaben von wehrtechnischem Interesse	2008: 15.383 T€			LgNr. 527 388, LgNr. 527 447		H II 1	
1420	Tgr. 02	HHV Nr. 2.5 zu Tit. 124 01 des Kap. 1412	FhG - ICT (Institut für Chemische Technologie), Pfinztal	Bearbeitung anwendungsnaher Aufgaben von wehrtechnischem Interesse	2008: 8.345 T€			LgNr. 533 106		H II 1	
1420	Tgr. 02	HHV Nr. 2.5 zu Tit. 124 01 des Kap. 1412	FhG - INT (Institut für Naturwissenschaftlich-Technische Trendanalysen), Euskirchen	Bearbeitung anwendungsnaher Aufgaben von wehrtechnischem Interesse	2008: 3.881 T€			LgNr. 325 143		H II 1	
1420	Tgr. 03	HHV Nr. 2.5 zu Tit. 124 01 des Kap. 1412	Forschungsanstalt für Angewandte Naturwissenschaften (FGAN), Forschungsinstitute Wachtberg	Bearbeitung anwendungsnaher Aufgaben von wehrtechnischem Interesse	2008: 25.726 T€			LgNr. 325 080		H II 1	
1420	Tgr. 03	HHV Nr. 2.5 zu Tit. 124 01 des Kap. 1412	FGAN - FHR (Forschungsinstitut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik)	Bearbeitung anwendungsnaher Aufgaben von wehrtechnischem Interesse	2008: 6.902 T€			LgNr. 325 080		H II 1	
1420	Tgr. 03	HHV Nr. 2.5 zu Tit. 124 01 des Kap. 1412	FGAN - FKIE (Forschungsinstitut für Kommunikation, Informationsverarbeitung und Ergonomie)	Bearbeitung anwendungsnaher Aufgaben von wehrtechnischem Interesse	2008: 8.947 T€			LgNr. 325 080		H II 1	
1420	Tgr. 03	HHV Nr. 2.5 zu Tit. 124 01 des Kap. 1412	FGAN - FOM (Forschungsinstitut für Optronik und Mustererkennung)	Bearbeitung anwendungsnaher Aufgaben von wehrtechnischem Interesse	2008: 3.867 T€			LgNr. 533 137		H II 1	
1422	671 01		Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG); Centr. European Oper. Agency, Loebestr. 1 in Bonn	Betrieb und Wartung von NATO-Kraftstoffleitungen	x		x (CEPMO)	diverse		H II 2	Eigentumsübergang zurückgestellt

**Bestehende und geplante Kooperationsverfahren mit der Wirtschaft
(ÖPP-Projekte) im Infrastrukturbereich der Bundeswehr**

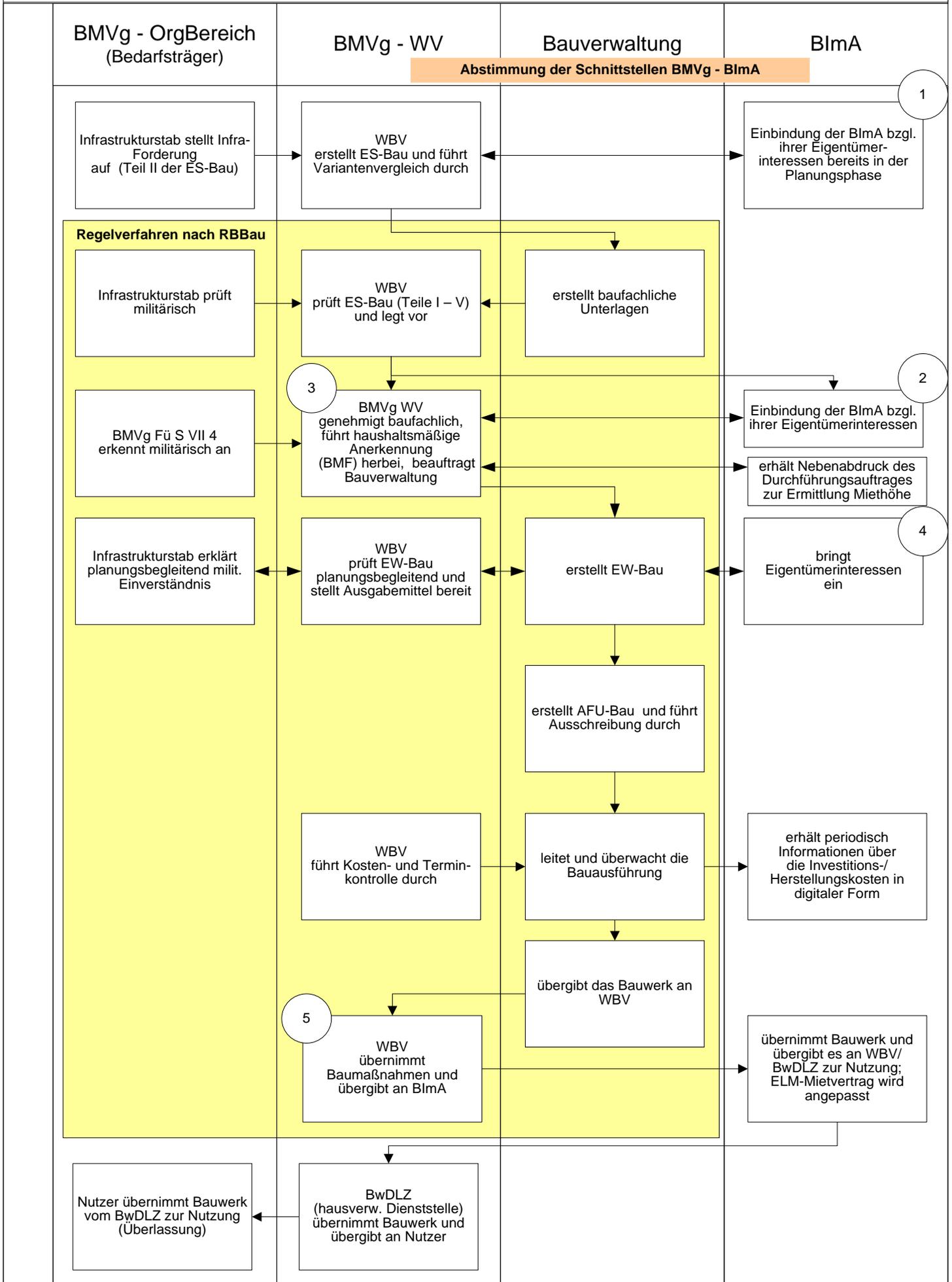
**Bestehende bzw. geplante Kooperationsverfahren mit der Wirtschaft (ÖPP-Projekte)
im Infrastrukturbereich der Bundeswehr**

- Fürst-Wrede-Kaserne, München
- Kurmainz-Kaserne, Mainz (geplant)
- General-Fellgiebel-Kaserne, Pöcking (geplant)

Anlage 7 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

Geschäftsprozesse allgemein

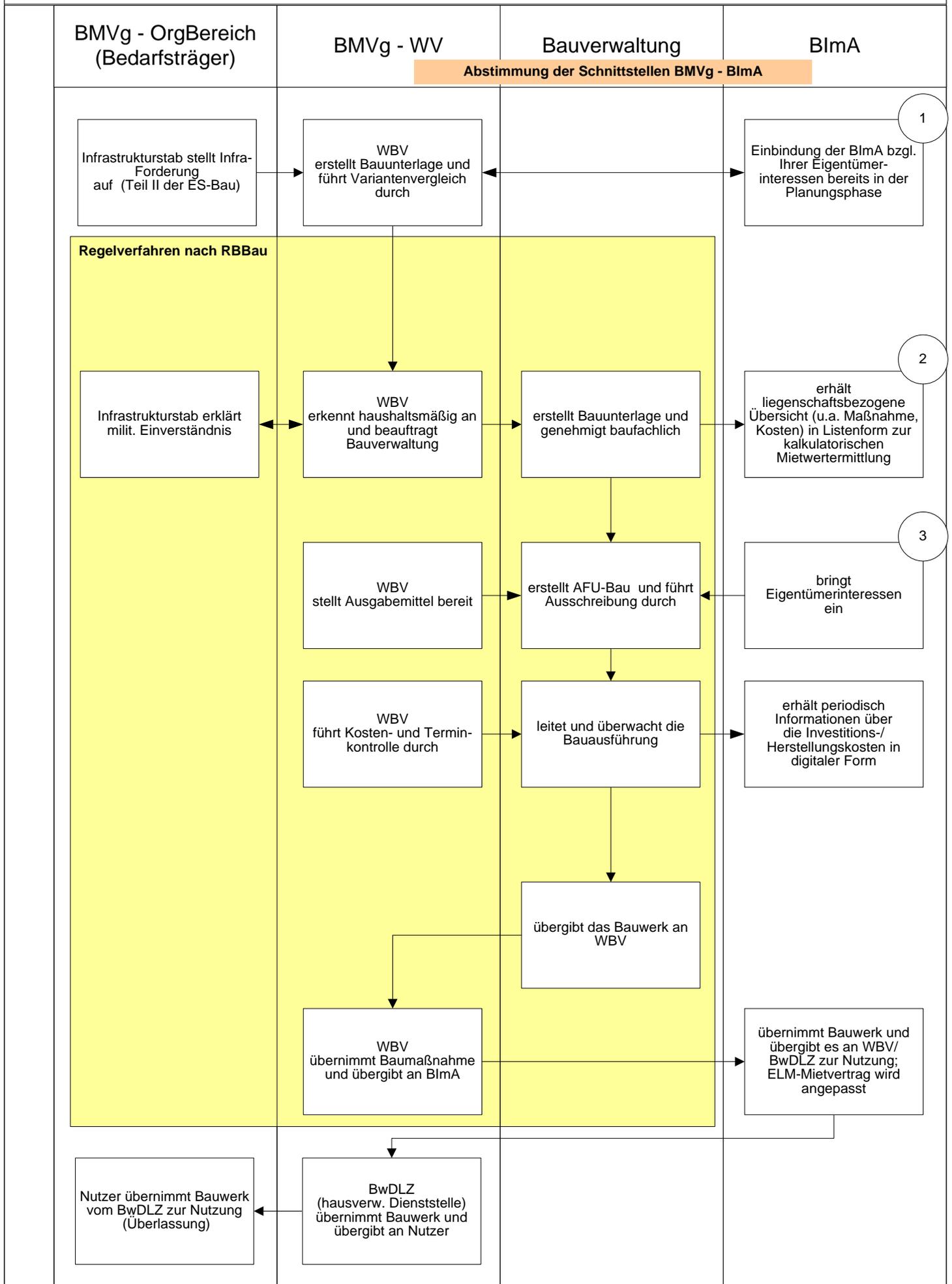
Große Baumaßnahmen in Liegenschaften militärischer Bedarfsträger (Kosten über 1 Mio. EUR)



Abkürzungen:

- ES-Bau Entscheidungsunterlage Bau
- EW-Bau Entwurfsunterlage Bau
- AFU-Bau Ausführungsunterlage Bau

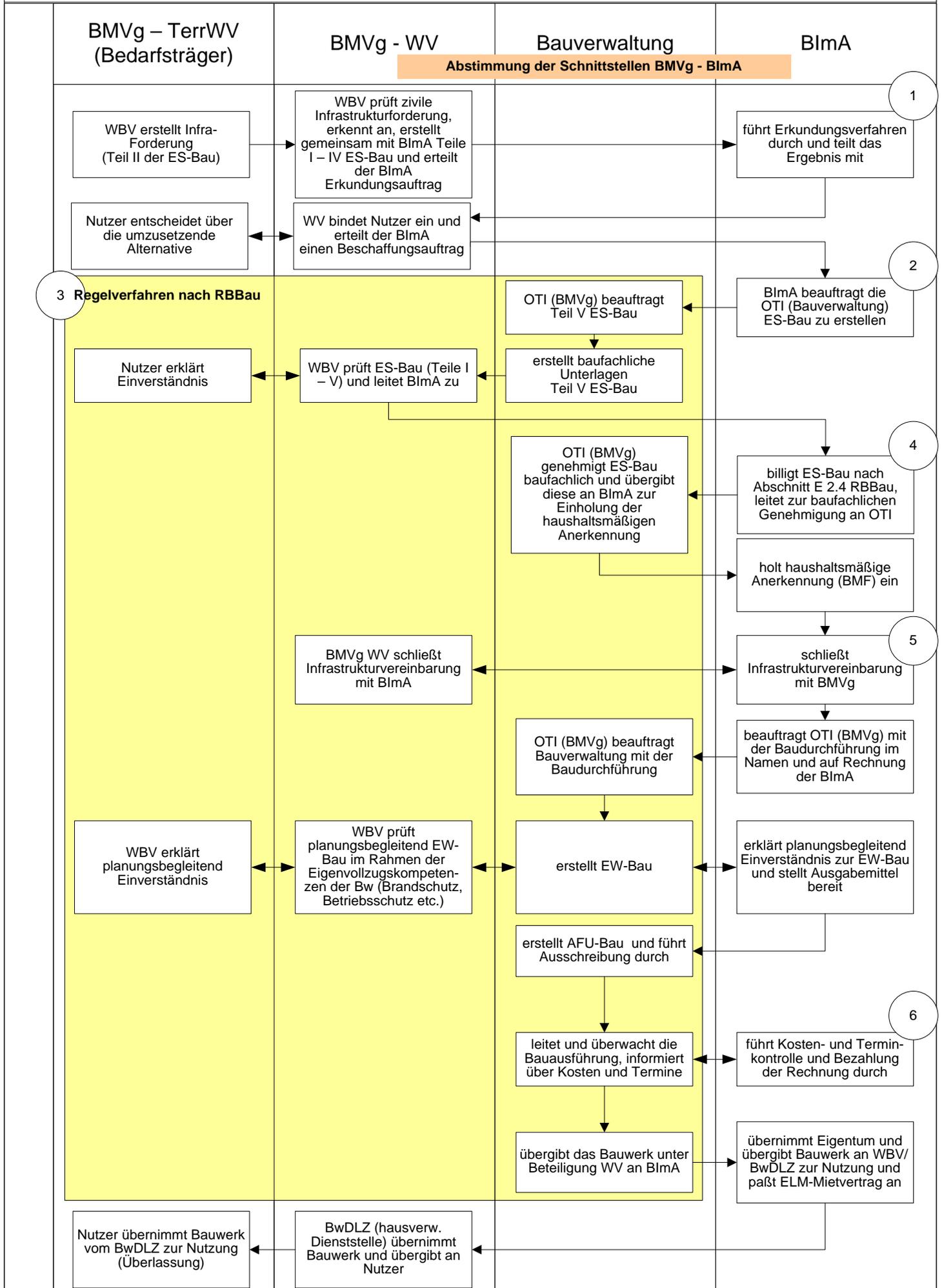
Kleine Baumaßnahmen in Liegenschaften militärischer Bedarfsträger (Kosten unter 1 Mio. EUR)



Abkürzungen:

AFU-Bau Ausführungsunterlage Bau

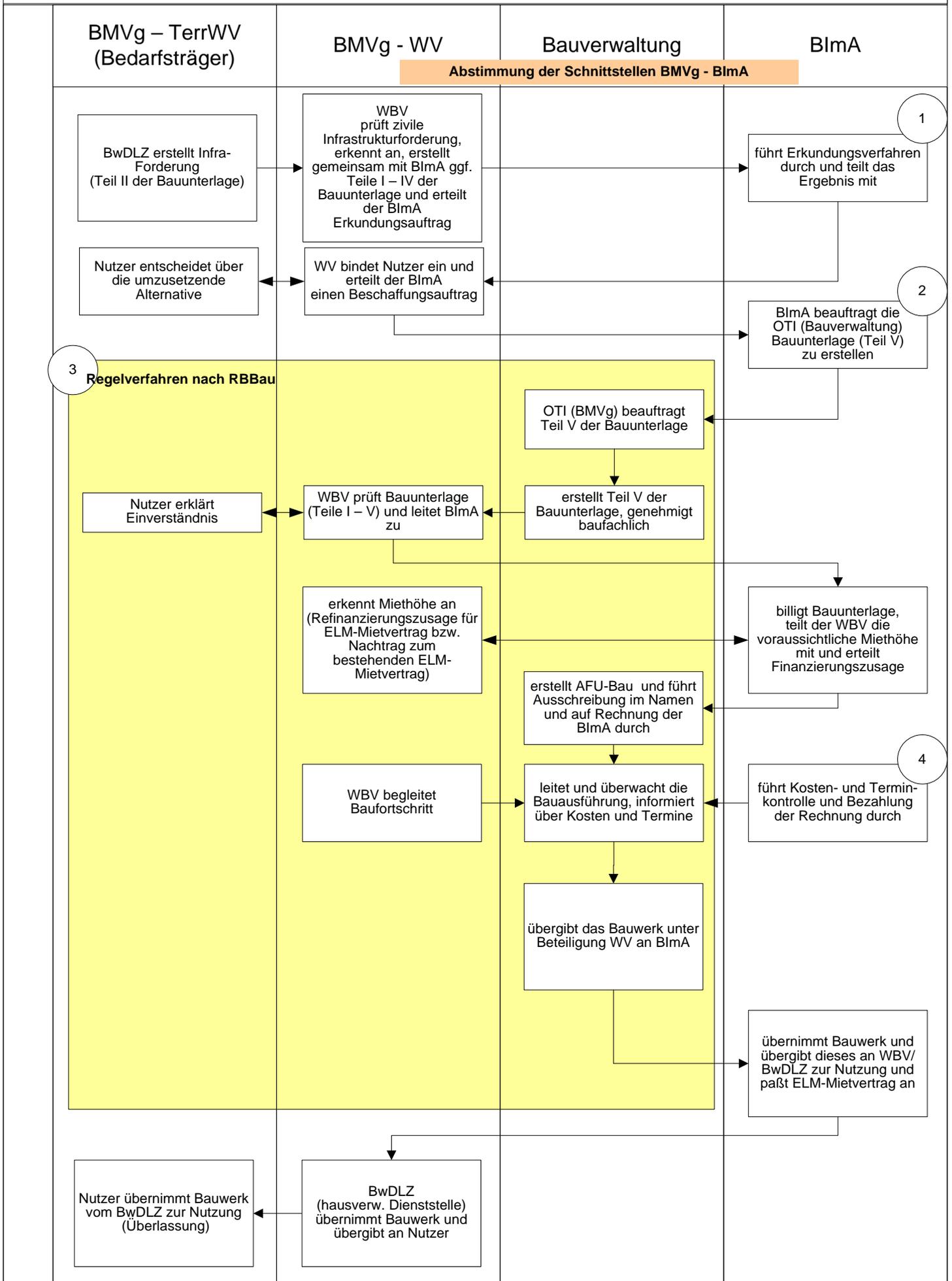
Große Baumaßnahmen in Liegenschaften Bedarfsträger TerrWV (Kosten über 1 Mio. EUR)



Abkürzungen:

ES-Bau Entscheidungsunterlage Bau AFU-Bau Ausführungsunterlage Bau
 EW-Bau Entwurfsunterlage Bau OTI Oberste technische Instanz

Kleine Baumaßnahmen in Liegenschaften Bedarfsträger TerrWV (Kosten unter 1 Mio. EUR)



Abkürzungen:

AFU-Bau Ausführungsunterlage Bau

Erläuterungen zu den Geschäftsprozessen Investives Bauen

- Große Baumaßnahmen in Liegenschaften militärischer Bedarfsträger
(Kosten über 1 Mio. EUR)
- Kleine Baumaßnahmen in Liegenschaften militärischer Bedarfsträger
(Kosten unter 1 Mio. EUR)
- Große Baumaßnahmen in Liegenschaften Bedarfsträger TerrWV
(Kosten über 1 Mio. EUR)
- Kleine Baumaßnahmen in Liegenschaften Bedarfsträger TerrWV
(Kosten unter 1 Mio. EUR)

**Große Baumaßnahmen in Liegenschaften militärischer Bedarfsträger
(Kosten über 1 Mio. EUR)**

Nr.	Erläuterungen
1	Stellungnahme unter Hinweis auf die Kostenfolgen der einzelnen Varianten
2	erhält die durch die Mittelinstanz geprüfte ES-Bau zur Kenntnis mit der Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen ihrer Eigentümerinteressen (z.B. im Hinblick auf künftige Verwertbarkeit)
3	Stellungnahme der BImA wird Bestandteil der ES-Bau
4	berät hinsichtlich der Kosten und evtl. Einsparpotentiale (z.B. bei künftigen Betriebskosten)
5	übergibt mit Baubestandsdokumentation nach H 2 RBBau (zur Berechnung der Abschreibung/Vermögensdarstellung) an BImA

**Kleine Baumaßnahmen in Liegenschaften militärischer Bedarfsträger
(Kosten unter 1 Mio. EUR)**

Nr.	Erläuterungen
1	Stellungnahme unter Hinweis auf die Kostenfolgen der einzelnen Varianten
2	interne Definition notwendig / Beitrag von ZEFI
3	berät hinsichtlich der Kosten und evtl. Einsparpotentiale (z.B. bei künftigen Betriebskosten)

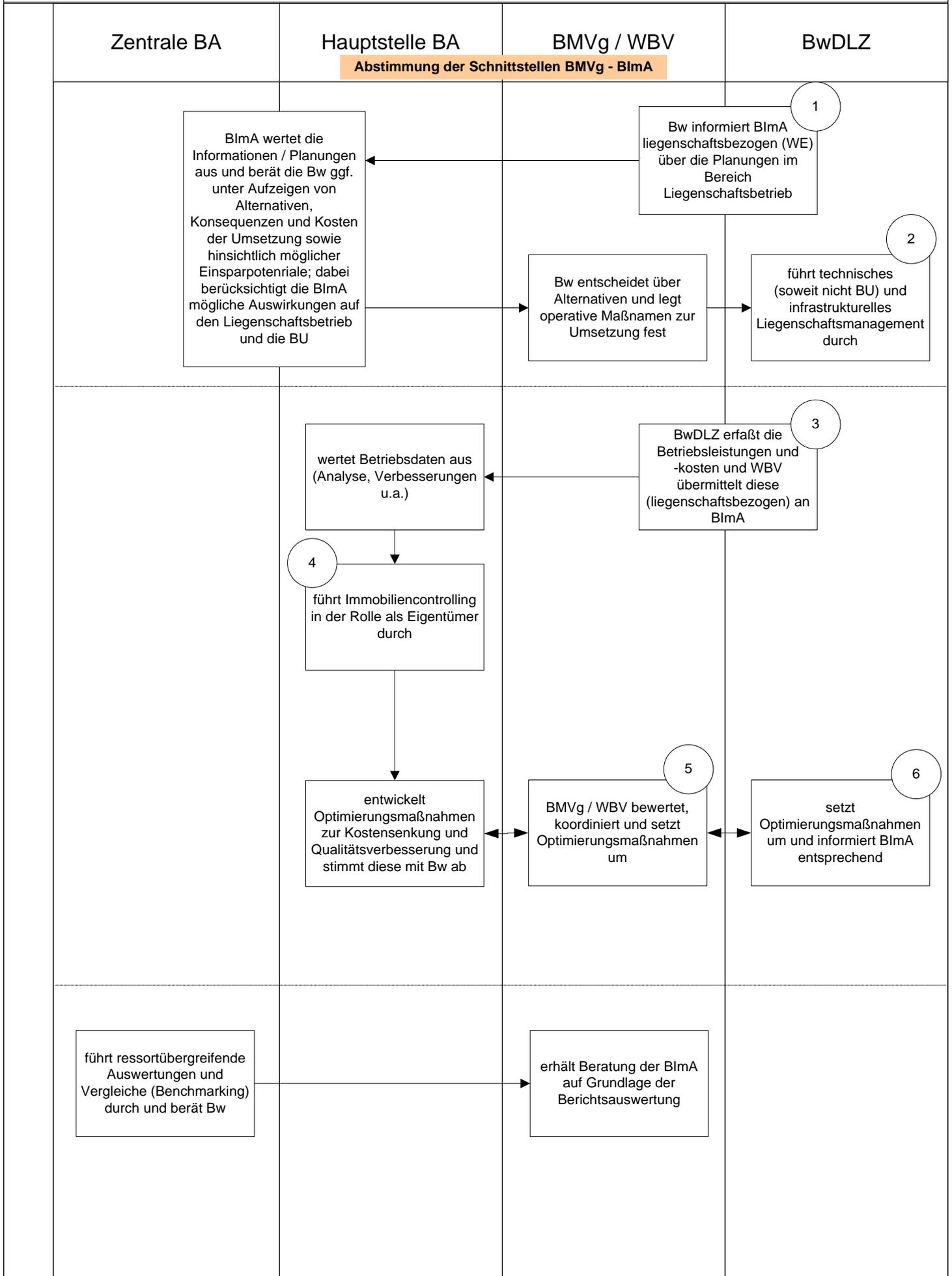
**Große Baumaßnahmen in Liegenschaften Bedarfsträger TerrWV
(Kosten über 1 Mio. EUR)**

Nr.	Erläuterungen
1	Vorschläge zur alternativen Bedarfsdeckung nach Erlass BMF ...
2	BlmA ist Auftraggeber der ES-Bau an OTI als oberste Ebene der Bauverwaltung
3	Anpassung L 1 für die Liegenschaften mit Hauptbedarfsträger TerrWV um ein Kapitel im Hinblick auf die Rolle der BlmA (u.a. Eigentümer, Bauherr, Rechnungslegung)
4	Billigung schließt Prüfung ein (Prüfungsbemerkung wird Bestandteil der ES-Bau)
5	Verpflichtung zum späteren Abschluss eines ELM-Mietvertrages bzw. Erweiterung / Änderung eines bestehenden Vertrages einschl. Refinanzierungszusage
6	die durch die Bauverwaltung geprüften Rechnungen werden an die BlmA zur Zahlung übermittelt (entsprechende Anpassung L 1 gem. o.a. Nr. 3)

**Kleine Baumaßnahmen in Liegenschaften Bedarfsträger TerrWV
(Kosten unter 1 Mio. EUR)**

Nr.	Erläuterungen
1	Vorschläge zur alternativen Bedarfsdeckung nach Erlass BMF ...
2	BImA ist Auftraggeber der Bauunterlage an OTI als oberste Ebene der Bauverwaltung
3	Anpassung L 1 für die Liegenschaften mit Hauptbedarfsträger TerrWV um ein Kapitel im Hinblick auf die Rolle der BImA (u.a. Eigentümer, Bauherr, Rechnungslegung)
4	die durch die Bauverwaltung geprüften Rechnungen werden an die BImA zur Zahlung übermittelt (entsprechende Anpassung L 1 gem. o.a. Nr. 3)

Durchführung Liegenschaftsbetrieb



Erläuterungen zum Geschäftsprozess Liegenschaftsbetrieb

Nr.	Erläuterungen
1	- institutionalisierter Informationsaustausch (Quartalsgespräch) - gemeinsames Verständnis des Begriffes „Planungen“: wesentliche, den Liegenschaftsbetrieb betreffende zukünftige Veränderungen, die Auswirkungen auf die Ist-Kosten (außer Personalkosten) haben
2	- technisches Liegenschaftsmanagement soweit nicht Bauunterhaltung (gem. Abgrenzung zum Geschäftsprozess Bauunterhaltung)
3	- Art und Umfang der Daten ist zu definieren (im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Projektgruppen Betrieb und IT/Daten)
4	- abschließende Definition seitens BImA steht noch aus - Abgrenzung der Aufgaben BImA (Controlling auch liegenschafts- und ressortübergreifend) / WBV (Controlling aus Sicht Betreiber)
5	- Bewertung schließt Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch Maßnahmenverantwortlichen Bundeswehr ein
6	- Information im Rahmen des Quartalsgesprächs und durch Datenaustausch

Anlage 8 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

Mustermietvertrag für Liegenschaften der BImA

Muster-Mietvertrag (MMV) für (künftig) anstaltseigene Dienstliegenschaften

Zwischen der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts –
vertreten durch den Vorstand
dieser vertreten durch die Hauptstelle ...
[postalische Anschrift]

- nachfolgend: Vermieterin -

und dem

Bundesministerium der Verteidigung
vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung ...
vertreten durch das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum (BwDLZ) ...
[postalische Anschrift]

- nachfolgend: Mieterin -

wird auf der Grundlage der zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung, dem Bundesministerium für Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abgeschlossenen Dachvereinbarung folgender **Mietvertrag** geschlossen:

Inhaltverzeichnis:

- § 1 Mietgegenstand
- § 2 Mietzweck
- § 3 Einsatz- und Sicherheitsbelange der Mieterin
- § 4 Liegenschaftsbetrieb / Betriebsgenehmigungen
- § 5 Liegenschaftsbezogene Leistungen der Vermieterin
- § 6 Mietzeit
- § 7 Miete, Mietanpassungen und Betriebskosten
- § 8 Zahlung des Mietzinses
- § 9 Technische Anlagen und Heizung
- § 10 Nutzerspezifische Anlagen, Einrichtungen, Einbauten und Sonderflächen
- § 11 Haftung und Aufwendungsersatz / Anzeigepflicht
- § 12 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte
- § 13 Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes
- § 14 Investive Baumaßnahmen
- § 15 Regelungen zur Rückgabe
- § 16 Altlasten / Kampfmittel
- § 17 Betreten des Mietgegenstandes
- § 18 Untervermietung / Mitbenutzung
- § 19 Optimierung der Wirtschaftlichkeit
- § 20 Kündigung
- § 21 Vermietung / Leerstand von gekündigten Teilflächen
- § 22 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses
- § 23 Sonstige Vereinbarungen
- § 24 Schiedsvereinbarung
- § 25 Sondervereinbarungen
- § 26 Anlagen / Vertragsbestandteile

§ 1

Mietgegenstand

- (1) Mietgegenstand ist die Liegenschaft [*genaue Bezeichnung*], bestehend aus den im Grundbuch eingetragenen Flurstücken, Gemarkung, Flur, und den darauf befindlichen Gebäuden und baulichen Anlagen [*ggf. Grundstücks- und Gebäudeaufzählung als Anlage beifügen*] (im folgenden „Gebäude“), soweit es sich nicht um nutzerspezifische Anlagen gem. § 10 handelt.

NATO-finanzierte Bauwerke und Anlagen sind gesondert gekennzeichnet.

Die an die Mieterin vermieteten Flächen sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) und der Flächen- und Mietpreisauflistung (Anlage 2) aufgeführt. Grundlage für die Berechnung dieser Flächen ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume, soweit es sich um Gebäude handelt. Die in Anlage 1 und 2 gekennzeichneten bzw. aufgeführten Gebäude und Flächen werden nachfolgend als „Mietgegenstand“ bezeichnet. In Anlage 2 gekennzeichnet sind ggf. auch die von der Mieterin mit anderen Mietern genutzten Gemeinschaftsflächen.

Ausnahmen hiervon ergeben sich aus den Regelungen nach § 7.

[Nur bei Dienstliegenschaften, die bereits von der Bw genutzt werden:]

- (2) Die Mieterin ist bereits im Besitz des Mietgegenstandes. Über den Mietgegenstand wurde zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages ein ausführlicher Zustandsbericht erstellt (Anlage 3).

Der darin festgestellte Zustand des Mietgegenstandes ist Vertragsgrundlage.

Die Aufstellung der zur Beseitigung des Instandhaltungszustandes erforderlichen Bau- und Bauunterhaltungsmaßnahmen ist als Anlage x beigefügt. Es ist gemeinsames Ziel der Vertragsparteien, diese Maßnahmen nach Maßgabe der Dachvereinbarung (§ 18) zu realisieren.

[Nur bei Neuvermietungen an die Bw:]

- (3) Über den Mietgegenstand wird bei Übergabe der Dienstliegenschaft ein ausführliches Übergabeprotokoll mit Zustandsbericht erstellt (Anlage 3).

Der darin festgestellte Zustand des Mietgegenstandes ist Vertragsgrundlage.

§ 2

Mietzweck

- (1) Die Vermieterin vermietet den Mietgegenstand zur dienstlichen Nutzung durch die Bundeswehr als Dienstliegenschaft mit den üblichen Nebenzwecken.
- (2) Hauptbedarfsträger der Dienstliegenschaft ist die Territoriale Wehrverwaltung
/...[Alternative ist bei Ausfertigung des Mietvertrages auszuwählen !].

Eine diesbezügliche Änderung wird die Mieterin der Vermieterin zeitnah anzeigen.

- (3) Nutzungsänderungen werden durch die Fortschreibung der Bewirtschaftungsunterlagen Liegenschaften (BewLg) und der Benutzungs- und Bodenbedeckungspläne (BB-Pläne) gemäß ZDv 40/11 dokumentiert. Diese wird die Mieterin der Vermieterin jeweils zum 1. Dezember eines Jahres übermitteln.

§ 3

Einsatz- und Sicherheitsbelange der Mieterin

- (1) Die Mieterin und die einzelnen Dienststellen ihres Geschäftsbereiches werden in ihren Einsatzbelangen durch die Vermieterin nicht eingeschränkt.
- (2) Den besonderen Sicherheitsbedürfnissen der Mieterin und den sich daraus ergebenden Vorgaben wird durch die Vermieterin Rechnung getragen.

Insbesondere sind die Vorgaben des Gesetzes über die Anwendung unmittelbaren Zwanges und die Ausübung besonderer Befugnisse durch Soldaten der Bundeswehr und verbündeter Streitkräfte sowie zivile Wachpersonen (UZwGBw), des Gesetzes über die Voraussetzungen und das Verfahren von Sicherheitsüberprüfungen des Bundes (Sicherheitsüberprüfungsgesetz – SÜG) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift des Bundesministeriums des Innern zum materiellen und organisatorischen Schutz von Verschlusssachen (VS-Anweisung – VSA) sowie die entsprechenden Ausführungsbestimmungen zu beachten. Einzelheiten hierzu sind in den Zentralen Dienstvorschriften ZDv 2/30 VS-NfD (Sicherheit in der Bundeswehr) und ZDv 10/6 VS-NfD (Der Wachdienst in der Bundeswehr) geregelt.

- (3) Vorgaben zum Sabotageschutz und zu Sperrzonen sind in Anlage x aufgeführt.
[*Sofern erforderlich im jeweiligen Einzelmietvertrag ergänzen.*]

§ 4

Liegenschaftsbetrieb / Betriebsgenehmigungen

- (1) Die Mieterin ist für den Betrieb der Dienstliegenschaft einschließlich des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements, deren Ver- und Entsorgung sowie für Aufgaben des Umwelt- und Naturschutzes in vollem Umfang auf eigene Kosten und mit eigenem Personal verantwortlich.
- (2) Mit der Übernahme der Betreiberpflichten ist sie eigenverantwortlich für die Betriebssicherheit, den Umwelt- und Naturschutz, den Arbeitsschutz, die Arbeitssicherheit, den Brandschutz und sonstige Maßnahmen sowie deren Überwachung durch Aufsichtsbehörden zuständig, die sich aus den für den Betrieb der Liegenschaften maßgeblichen Vorschriften ergeben.

Darüber hinaus hat die Mieterin alle den Liegenschafts- und Geschäftsbetrieb betreffenden gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen auf ihre Kosten zu erfüllen, soweit diese die in diesem Vertrag geregelten Vertragspflichten der Vermieterin

(Überlassung des Gebrauchs der Mietsache und Unterhaltung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand) übersteigen.

- (3) Im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung hat die Mieterin alle zum Betrieb notwendigen Genehmigungen einzuholen. Genehmigungen, die ausschließlich der Eigentümerin erteilt werden (z.B. weil zwingend mit dem Eigentum und/oder der Vermieterstellung verbunden), sind durch die Vermieterin einzuholen. In diesem Falle wird die Mieterin alle erforderlichen Unterlagen bereitstellen, damit die Vermieterin in der Lage ist, die Genehmigungen zu beantragen.

Die Vermieterin übernimmt im Falle ihrer v.b. Zuständigkeit keine Haftung dafür, dass die etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen.

Die Vermieterin stellt der Mieterin einen Abdruck der Genehmigung zur Verfügung.

- (4) Die Mieterin übernimmt in vollem Umfang die Verkehrssicherungspflicht im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung. Die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Reinigungspflicht außerhalb des Mietgegenstandes ergibt sich unmittelbar aus der jeweiligen kommunalen Satzung. Die betreffenden öffentlichen Flächen sind ggf. detaillierter mit der zuständigen öffentlichen Verwaltung abzustimmen.

Auf Verlangen der Kommune ist die Mieterin verpflichtet, eine entsprechende öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung abzugeben.

Die Mieterin pflegt, gestaltet, unterhält und reinigt die Außenanlagen (Grünflächen, Verkehrsflächen) eigenverantwortlich i. R. der Liegenschaftsbewirtschaftung nach den allgemein anerkannten landschaftspflegerischen Regeln und nutzerorientierten Vorgaben.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Sparte Bundesforst - nicht in der Funktion als Vermieterin) wird - wie bisher - nach § 27 der Dachvereinbarung im Wege einer Dienstleistung durch die Bundeswehr mit der Umsetzung des NATURA 2000 - Managements sowie dem naturverträglichen Geländemanagement auf den Waldfunktionsflächen und mit forstfunktionellen Aufgaben im Freigelände beauftragt (§ 2 BImAG, ZDv 70/1, ZDv 40/11).

Auftretende Gefahren, die die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes beeinträchtigen und sich nicht unmittelbar durch die Mieterin beseitigen lassen, hat die Mieterin der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen hat die Mieterin geeignete Maßnahmen zur Erstgefahrenabwehr durchzuführen.

- (5) Die Mieterin stellt selbst die Ver- und Entsorgung der Liegenschaften in eigener Verantwortung sicher und schließt Versorgungsverträge nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ab. Bestehende oder abzuschließende Verträge werden der Vermieterin als Eigentümerin auf Verlangen zur Kenntnis gegeben.
- (6) Die Mieterin übernimmt alle derzeitigen und künftigen sich aus dem Liegenschaftsbetrieb ergebenden umlagefähigen öffentlichen Abgaben und Gebühren (z.B. Grundbesitzabgaben, Kosten der Straßenreinigung und des Winterdienstes auf öffentlichen

Flächen, des Frischwasserbezuges und Abwassers, der kommunalen Abfallentsorgung etc.).

Die Vermieterin wird die Belegenheitskommune / den zuständigen Eigenbetrieb nach Möglichkeit bitten, Abgabenbescheide für den Mietgegenstand unmittelbar an das zuständige BwDLZ zu senden. Sofern diese ausschließlich die Grundstückseigentümerin als Adressatin der Bescheide akzeptieren, wird die Vermieterin die ihr zugestellten Bescheide unverzüglich an die Mieterin weitergeben. Die Mieterin wird die Bescheide prüfen und Zahlungen veranlassen. Sofern im Einzelfall die Vermieterin diesbezüglich in Vorleistung tritt, wird die Mieterin ihr die verauslagten Kosten nach Anforderung erstatten.

- (7) Die Mieterin stellt die Vermieterin von allen eventuell gegen diese aus ihrer Verantwortung für den Liegenschaftsbetrieb gerichteten Ansprüchen frei.

§ 5

Liegenschaftsbezogene Leistungen der Vermieterin

- (1) Über Leistungen, die die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin übernehmen soll und die über die in diesem Vertrag von der Vermieterin übernommenen liegenschaftsbezogenen Pflichten hinausgehen, wird gegebenenfalls ein gesonderter Vertrag geschlossen.
- (2) Entsprechendes gilt für Leistungen, die die Mieterin auf Wunsch der Vermieterin für einen Dritten übernehmen soll.

§ 6

Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbefristete Zeit geschlossen.
- (2) Setzt die Mieterin den Gebrauch des Mietgegenstandes nach ihrer Kündigung und Ende der Mietzeit fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht.

§ 7

Miete, Mietanpassungen und Betriebskosten

(1) Die Mieterin leistet ab Mietbeginn die folgenden monatlichen Zahlungen:

- | | | |
|----|--|---------------|
| a) | Miete für den Mietgegenstand
(Anlage ...) |€ |
| b) | Anteil für die Selbstversicherung (ohne Hausrat / Inventar)
nach Abs. 6 (0,07 €/qm) |€ |
| | Monatliche Grundmiete (Gesamtmiete): |€ |

Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Sollte sich zukünftig eine Umsatzsteuerpflicht ergeben, wird die Gesamtmiete ab diesem Zeitpunkt um die gesetzliche Umsatzsteuer erhöht.

Die Berechnung der monatlichen Grundmiete auf Grundlage des Ist-Zustandes ergibt sich aus Anlage 2.

- (2) Für Investitionen der Mieterin, die den Mietwert der Mietsache steigern, ist ab dem Jahr, welches der Übergabe der Investition an die BlmA folgt, die von der Vermieterin dafür ermittelte Miete zusätzlich zu zahlen.
- (3) Auf Verlangen einer Vertragspartei ist die Miete mit Wirkung zum 1.1. des auf die Erklärung folgenden Jahres neu zu vereinbaren, wenn sich die Mieten für vergleichbare Objekte seit der letzten Vereinbarung über die Miete um mehr als 10 % geändert haben, frühestens jedoch jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach der letzten Vereinbarung über die Miete. Die erste Erklärung kann somit zum abgegeben werden. Die neue Miete hat der Veränderung Rechnung zu tragen. Der Nachweis über die Mietentwicklung kann, sofern Vergleichsobjekte nicht ermittelbar sind, auch durch Orientierung an der Entwicklung am örtlichen Markt für Gewerbeimmobilien geführt werden.
- Die Erklärung für das Folgejahr muss der jeweiligen Vertragspartnerin bis spätestens zum Ende des ersten Quartals eines Jahres vorliegen.
- (4) Eine von der Vermieterin zu vertretende Verschlechterung des Mietgegenstandes berechtigt die Mieterin zur Mietminderung / Mietanpassung.
- Eine von der Mieterin in Ausübung des ihr obliegenden Betriebs / der Bewirtschaftung des Mietgegenstandes verursachte Verschlechterung des Mietgegenstandes berechtigt sie nicht zu einer ihr ansonsten zustehenden Mietminderung.
- (5) Die umlagefähigen Betriebskosten (Kostenarten entsprechend § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – BetrKV)- werden - sofern möglich - unmittelbar von der Mieterin getragen.
- (6) Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören auch die Kosten der Versicherung der Gebäude gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für die Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Die Vermieterin sieht von der Versicherung gegen diese Schäden - soweit gesetzlich

zulässig - ab und steht grundsätzlich für die Beseitigung dieser Schäden selbst ein (Prinzip der Selbstversicherung).

An Stelle der umlagefähigen Versicherungskosten zahlt die Mieterin einen Anteil von 0,07 €/qm/Monat, der Bestandteil der Grundmiete wird.

- (7) Bei Kündigung einer Teilfläche innerhalb eines Abrechnungszeitraumes kann die ausziehende Mieterin eine Zwischenablesung verlangen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt die ausziehende Mieterin. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten sind dann nach der Gradtagstabelle aufzuteilen.
- (8) Sofern die Mieterin den Mietgegenstand geräumt, jedoch noch Maßnahmen nach § 9 der Dachvereinbarung durchzuführen hat / notwendig sind, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung der Miete und der Betriebskosten.

§ 8

Zahlung des Mietzinses

- (1) Die Gesamtmiete nach § 7 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig.
- (2) Die Mietzahlung erfolgt unter Angabe des Verwendungszwecks auf die nachfolgend genannte Bankverbindung der Vermieterin:

Konto Nr.

BLZ

Kreditinstitut

Verwendungszweck:

§ 9

Technische Anlagen und Heizung

- (1) Für Anlagen und Einrichtungen, die Mietvertragsgegenstand sind, werden die Kosten der baulichen Unterhaltung durch die Vermieterin getragen, im Übrigen durch die Mieterin.
- (2) Die Mieterin ist verpflichtet, diese im Rahmen des ihr obliegenden Liegenschaftsbetriebes (§ 4), nach den anerkannten Regeln der Technik als Teil des Mietgegenstandes auf ihre Kosten weiter zu betreiben. Die Mieterin trägt alle Kosten, die sich aus dem Betrieb und der Wartung dieser Anlagen und Einrichtungen ergeben.
- (3) Kosten der Instandsetzung und Ersatzbeschaffung dieser Anlagen und Einrichtungen sind Kosten der kontinuierlichen Bauunterhaltung und durch die Vermieterin zu tragen. Sofern es sich um Investitionskosten handelt, finden die hierzu getroffenen Regelungen der Dachvereinbarung Anwendung (§§ 20 - 22).

§ 10

Nutzerspezifische Anlagen, Einrichtungen, Einbauten und Sonderflächen

Nutzerspezifische Anlagen, die in der Anlage 4 zu diesem Vertrag erfasst sind, werden nicht Mietgegenstand.

§ 11

Haftung und Aufwendungsersatz / Anzeigepflicht

- (1) Die Vermieterin haftet für Schäden, die ein Mangel des Mietgegenstandes an Sachen der Mieterin verursacht, nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Dies gilt auch, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war sowie dann, wenn der Schaden durch Störungen der Wasser-, Gas- oder Stromversorgung, der Zentralheizung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung und der sonstigen Einrichtungen bedingt ist.
- (2) Die Mieterin haftet für alle Schäden am Mietgegenstand, die in Folge des von ihr wahrgenommenen Liegenschaftsbetriebes verursacht werden, in vollem Umfang. Im Übrigen haftet sie für durch sie verursachte Schäden am Mietgegenstand nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (3) Abs.1 und 2 gelten für Aufwendungsersatzansprüche entsprechend.
- (4) Die Mieterin hat sich Schäden, die im Rahmen von Überlassungen an oder Mitbenutzungen durch Dritte (§ 18) verursacht werden, im Verhältnis zur Vermieterin wie eigenes Verschulden nach Abs. 2 zurechnen zu lassen. Es steht ihr frei, den Dritten im Rahmen des Untermietverhältnisses / der Mitbenutzungsvereinbarung, o.ä. entsprechend in Anspruch zu nehmen.
- (5) Unabhängig von Vorstehendem ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin alle substanzbeeinflussenden und als wesentlich zu bezeichnenden Schäden / Mängel an der Mietsache unverzüglich anzuzeigen. Gleiches gilt für den Fall, dass eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich wird.
Ausgenommen von der Anzeigepflicht sind temporäre übungs- und ausbildungsbedingte Schäden, z.B. auf Übungsplätzen durch Fahrbetrieb im Gelände, die durch fortlaufende Instandsetzungsmaßnahmen der Mieterin beseitigt werden.
- (6) Sofern die Beseitigung des Schadens nicht in den Aufgabenbereich der Mieterin fällt oder nur mit hohem finanziellen Aufwand erfolgen kann, werden sich Vermieterin und Mieterin hinsichtlich der Art und Durchführung der Schadensbeseitigung abstimmen.
- (7) Die Vermieterin ist verpflichtet, unverzüglich geeigneten Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu ergreifen oder diesen zuzustimmen, wenn die Einsatzbereitschaft oder die Aufgabenerfüllung der Mieterin erheblich gefährdet ist.

§ 12

Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte

Die Mieterin kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Gegenforderung unbestritten oder durch eine Entscheidung im Schiedsverfahren gemäß § 24 abschließend festgestellt ist. Die Aufrechnung bzw. die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts muss die Mieterin vor Fälligkeit der Forderung gegenüber der Vermieterin, unter Hinweis auf die Forderung, gegen die aufgerechnet werden soll, schriftlich anzeigen.

§ 13

Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes

- (1) Der Vermieterin obliegt die kontinuierliche Bauunterhaltung. Hierzu gehören alle konsumtiven Maßnahmen, die der Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes (siehe § 1) der baulichen Anlagen einschließlich der Technischen Anlagen und Außenanlagen und der Aufrechterhaltung des vereinbarten, vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache dienen, jedoch nicht Wartung und Inspektion (vgl. Richtlinie zur Durchführung von Bauaufgaben des Bundes - RBBau).
- (2) Das Verfahren richtet sich nach den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen.
- (3) Bauunterhaltungsmaßnahmen und sonstige Arbeiten, die der Erhaltung des Mietgegenstandes dienen oder aus anderen Gründen zweckmäßig sind, sind hinsichtlich der organisatorischen Durchführung mit der Mieterin abzustimmen. Aufwendungen, z. B. für das Freiräumen betroffener Räumlichkeiten, trägt die Mieterin, soweit es sich nicht um Kosten der Baumaßnahme handelt.
- (4) Der Mieterin obliegt der Liegenschaftsbetrieb des Mietgegenstands. Sie ist für die bestimmungs- und sachgerechte Nutzung des Mietgegenstandes verantwortlich.
- (5) Stellt die Mieterin einen Schaden am Mietgegenstand fest, zeigt sie ihn unverzüglich der Vermieterin an. Sofern die Beseitigung des Schadens nicht in den Aufgabenbereich der Mieterin fällt oder nur mit hohem finanziellen Aufwand erfolgen kann, werden sich Vermieterin und Mieterin hinsichtlich Art und Durchführung der Schadensbeseitigung abstimmen.

Die Vermieterin ist verpflichtet, unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu ergreifen oder diesen zuzustimmen, wenn die Einsatzbereitschaft oder die Aufgabenerfüllung der Mieterin erheblich gefährdet ist.

§ 14 **Investive Baumaßnahmen**

*[Diese Textfassung ist zu verwenden bei Mietverträgen, in denen zu § 2 die
Territoriale Wehrverwaltung eingetragen worden ist !]*

- (1) Baumaßnahmen werden durch die BlmA als darlehensfinanzierte Baumaßnahmen aus dem Einzelplan 08 durchgeführt. Das Verfahren richtet sich nach der RBBau und den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen.
- (2) Alle bei Vertragsschluss bereits begonnenen Baumaßnahmen werden durch die Mieterin zu Ende geführt. Nach Übergabe der Baumaßnahme wird hierfür nach den Regelungen der o.a. Dachvereinbarung eine von der Mieterin an die Vermieterin zu zahlende Miete festgelegt.
- (3) In Abstimmung mit der Vermieterin kann die Mieterin bauliche Änderungen vornehmen (z.B. bei nutzerspezifischen Einbauten).
- (4) Bei ÖPP -Projekten beteiligt die Mieterin die Vermieterin.

Auf die Regelungen der o.a. Dachvereinbarung (§ 10) wird Bezug genommen.
Die Eigentümerinteressen der Vermieterin sind zu berücksichtigen.

§ 14 **Investive Baumaßnahmen**

*[Diese Textfassung ist zu verwenden bei Mietverträgen, in denen zu § 2
nicht die Territoriale Wehrverwaltung eingetragen worden ist !]*

- (1) Baumaßnahmen werden weiterhin durch die Mieterin als eigenfinanzierte Baumaßnahmen aus dem Epl. 14 durchgeführt.

Das Verfahren richtet sich nach der RBBau und den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen. Die Vermieterin wird mit Blick auf die Eigentümerversantwortung bereits bei der Planung eingebunden, ohne dass sich dadurch Verzögerungen ergeben.
- (2) In Abstimmung mit der Vermieterin kann die Mieterin bauliche Änderungen vornehmen (z.B. bei nutzerspezifischen Einbauten).
- (3) Bei ÖPP -Projekten beteiligt die Mieterin die Vermieterin.

Auf die Regelungen der o.a. Dachvereinbarung (§ 10) wird Bezug genommen.
Die Eigentümerinteressen der Vermieterin sind zu berücksichtigen.

§ 15 **Regelungen zur Rückgabe**

- (1) Die Bundeswehr ist verpflichtet, auf Verlangen der Bundesanstalt Sonderanlagen (z.B. Tanklager, Schießanlagen, Bunker, Untertageanlagen) und genehmigungsbedürftige betriebstechnische Anlagen auf ihre Kosten ordnungsgemäß stillzulegen und soweit hierzu erforderlich, den Ausbau von Anlagen, Einrichtungen und Einbauten vorzunehmen.

men oder die Kosten hierfür zu übernehmen. Unabhängig davon, ob diese Anlagen Mietgegenstand sind, wird diese Verpflichtung in jedem Fall durch die Mieterin und auf deren Kosten erfüllt. § 9 der Dachvereinbarung bleibt unberührt.

- (2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes, einschließlich der Einrichtungen und Anlagen wird die Mieterin nur durchführen, wenn sie sich zuvor diesbezüglich mit der Vermieterin abgestimmt und mit dieser eine gesonderte schriftliche Vereinbarung geschlossen hat. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die sich aus der Maßnahme ergeben.

Bei dem Mietgegenstand besteht bereits derzeit hinsichtlich folgender Anlagen - soweit bekannt - eine Stilllegungsverpflichtung (entsprechend der Regelung in § 9 der Dachvereinbarung) der Mieterin bei Nutzungsaufgabe:

..... [ggf. ergänzen]

§ 16

Altlasten / Kampfmittel

- (1) Die Mieterin steht als Nutzerin und Betreiberin des Mietgegenstandes für schädliche Bodenveränderungen nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und für von ihr verursachte Kampfmittelbelastungen gegenüber der Vermieterin sowie Dritten nach den in § 8 der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen ein.
- (2) Bei Kündigung des Mietvertrages durch die Mieterin und Rückgabe der Mietsache an die Vermieterin verpflichtet sich die Mieterin, bereits festgestellte, bzw. für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Rückgabe schon zum Zeitpunkt der Rückgabe vorhandene akute Gefahrenstellen nachträglich erkannt werden, zu deren Beseitigung auf ihre Kosten. Bekannte akute Gefahrenstellen werden bei Rückgabe des Mietgegenstandes protokolliert.
- (3) Die Mieterin wird der Vermieterin zu Beginn des Mietverhältnisses die ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnisse hinsichtlich des evtl. Vorhandenseins von Altlasten / Kampfmitteln oder sonstigen Belastungen des Mietgegenstandes mitteilen, der Vermieterin diesbezüglich vorhandene Unterlagen bei Bedarf zur Verfügung stellen und diese während des Mietverhältnisses insgesamt informiert halten.

Die Mieterin wird die Vermieterin in allen Belangen unterstützen, die der Klärung des Vorhandenseins evtl. Altlasten / Kampfmittel dienen. Sie ist verpflichtet, die Vermieterin während der Mietzeit diesbezüglich über alle Vorkommnisse bzw. neu gewonnenen Erkenntnisse zu unterrichten. Dazu werden die von den Wehrbereichsverwaltungen erstellten „Jahresberichte zur Altlastenbearbeitung“ an die Vermieterin übersandt. Die Vermieterin kann darüber hinaus bei Bedarf weitere diesbezügliche Unterlagen / Informationen von der Mieterin anfordern.

- (4) Hinsichtlich nachfolgender Flächen liegen bereits zu Beginn des Mietvertrages Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten, Kampfmitteln oder sonstige Belastungen des Mietgegenstandes vor:

[ggf. Anlage beifügen]

§ 17

Betreten des Mietgegenstandes

Der Vermieterin und ihrer von der Mieterin bestätigten Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes zur Wahrnehmung der von ihr übernommenen Pflichten grundsätzlich mit Dienstausweis gestattet. Der Zutritt kann auch mit Berechtigungs- / Sonderausweis oder mit Besucherschein erfolgen.

Die Vermieterin darf jedoch Teile des Mietgegenstandes, die einem besonderen Schutzbedürfnis unterliegen (z.B. Sabotage-gefährdete Dienststellen, Sperrzonen, Waffenkammern und VS-Räume) nur nach vorheriger zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung mit der Mieterin betreten. Die Mieterin ist verpflichtet, den Zugang bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen alsbald zu ermöglichen.

Sich daraus ergebende Besonderheiten sind in Anlage 5 ausgewiesen.

§ 18

Untervermietung / Mitbenutzung

- (1) Eine Untervermietung von Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, die Dritten zur Erfüllung von originären dienstlichen Aufgaben der Bundeswehr (z.B. Unternehmen/Gesellschaften mit Bundesbeteiligung im Ressortvermögen des BMVg wie HIL, BWI, LHBekleidung, BwFuhrparkService, Betreuungseinrichtungen) bereitzustellen sind (dienstliche Nutzung), ist nach Maßgabe von § 5 der Dachvereinbarung grundsätzlich möglich. Diese werden durch die Mieterin im Rahmen von Liegenschaftsüberlassungsverträgen (Untermietverhältnissen) im erforderlichen Umfang überlassen. [Sofern zutreffend, sonst streichen: Vorstehende Regelung gilt entsprechend für die in der Anlage **xx** aufgelisteten Zuwendungsempfänger, die Zuwendungen aus dem Epl. 14 erhalten.] Bestehende Überlassungsverträge werden fortgeführt.

Entgeltliche Überlassungen bzw. Betriebskosten werden unmittelbar zwischen der Mieterin und dem Untermieter abgerechnet.

Bestehende Miet-/Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse, die die Mieterin über einen Teil des Mietgegenstandes mit Dritten abgeschlossen hat (z.B. fliegerische Mitbenutzung, Nutzung von Sportanlagen, Vermietung einer Halle), werden im Rahmen des Mietverhältnisses BImA / Bw durch die Bundeswehr in

eigener Zuständigkeit und Verantwortung als Untermietverhältnisse weitergeführt. Dies gilt auch für künftig neu abzuschließende Verträge.

Über diesen Mietvertrag hinaus bestehende oder künftig getroffene Vereinbarungen mit der Vermieterin bleiben unberührt.

- (2) Die Mieterin entscheidet eigenverantwortlich unter Beachtung der Haushaltsbestimmungen des Bundes über den entgeltlichen oder unentgeltlichen Abschluss von Untermiet- / Mitbenutzungsverträgen und die Höhe eines dabei ggf. zu vereinbarenden Entgeltes. Gleiches gilt für die evtl. Abrechnung von Betriebskosten. Auf Anforderung wird die Vermieterin die Mieterin entsprechend beraten.
- (3) Einzelheiten werden u.a. durch die einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen insbesondere die ZDv 70/1, die Richtlinien zur Mitbenutzung der Liegenschaften der Bundeswehr durch Dritte (Erlass BMVg WV III 3 – Az 45-04-01/00 vom 27. Februar 2007 i.d.a.F.) sowie die dazu ergangenen Erlasse und die Regelung zur Unterkunftpauschale für freiwillige Inanspruchnahme von Gemeinschaftsunterkunft (VMBl. 2007, S. 79) geregelt.
- (4) Die erzielten Erlöse stehen der Mieterin zu. Die haushaltsrechtlichen Regelungen bleiben unberührt.
- (5) Für den Mietgegenstand bestehen bei Vertragsbeginn folgende Miet- bzw. Nutzungsverträge zwischen der Mieterin und Dritten (Anlage xx):

[....] *Sofern erforderlich im jeweiligen Einzelmietvertrag ergänzen !*

Die v.b. Verträge bleiben bestehen und werden - soweit erforderlich - angepasst. Über neu abgeschlossene Verträge wird die Mieterin die Vermieterin zeitnah unterrichten.

§ 19

Optimierung der Wirtschaftlichkeit

Die Vermieterin wird die Mieterin auf Grundlage der regelmäßig durch die Mieterin bereitgestellten Betriebs-/Bewirtschaftungsdaten bei der Optimierung der Bewirtschaftungskosten beraten und im Einvernehmen mit der Mieterin durch aktive Gestaltung selbst zur Reduzierung der Kosten der Flächennutzung beitragen.

§ 20

Kündigung

- (1) Die Mieterin kann das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres kündigen. Die Parteien sind jedoch darin frei, den Mietvertrag jederzeit einvernehmlich aufzuheben.

- (2) Die Mieterin ist berechtigt, selbstständig verwertbare Teilflächen / Einheiten des Mietgegenstandes auch einzeln zu kündigen. Eine selbstständig verwertbare Teilfläche / Einheit ist in der Regel anzunehmen, wenn die frei gezogenen Flächen räumlich miteinander verbunden und räumlich von dem verbleibenden Mietgegenstand abtrennbar sind.

Diejenige Vertragspartei trägt die Kosten für Abtrennmaßnahmen, in deren Interesse die Abtrennung liegt. Im Einzelfall kann aufgrund der Interessenlage auch eine Aufteilung der Kosten in Betracht kommen.

Die Kündigung setzt voraus, dass die Mieterin die anderweitige Verwendung oder Verwertung der abgetrennten Teilfläche des Mietgegenstandes uneingeschränkt im Rahmen der jeweiligen Sicherheitsinteressen und der Einsatzbereitschaft zulässt. Die Kündigungsfrist richtet sich nach Abs. 1. Für die Rückgabe einer Teilfläche gilt § 22 entsprechend.

- (3) Die Vermieterin ist berechtigt, bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit der Teilfläche bereits vor der Beendigung des Mietverhältnisses über die Teilfläche, jedoch erst nach deren Räumung durch die Mieterin, durchzuführen.
- (4) Die Mieterin hat die Vermieterin zeitnah davon in Kenntnis zu setzen, wenn zusammenhängende Mietflächen dauerhaft für eine anderweitige Vermietung in Betracht kommen.

§ 21

Vermietung / Leerstand von gekündigten Teilflächen

- (1) Von der Mieterin nach § 20 gekündigte und freigegebene Teilflächen kann die Vermieterin im Rahmen des Einheitlichen-Liegenschafts-Managements des Bundes (ELM) an Dienststellen eines anderen Ressorts oder an sonstige Dritte vermieten. Den Belangen der Mieterin, insbesondere den Sicherheitserfordernissen, ist Rechnung zu tragen.
- (2) Sofern die Mieterin im Rahmen des ihr obliegenden Liegenschaftsbetriebes für die Gesamtliegenschaft (§ 4) auch weiterhin die Bewirtschaftung der Teilfläche übernimmt, rechnet die Mieterin (Bundeswehr) mit dem neuen Mieter die dabei entstehenden Betriebskosten unmittelbar ab. Sie erhält eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten, die sie in eigener Zuständigkeit festlegen wird. Sollte im Einzelfall eine unmittelbare Abrechnung nicht möglich oder zweckmäßig sein, wird die Mieterin (Bundeswehr) die Betriebskosten mit der Vermieterin abrechnen, die diese Kosten wiederum mit dem neuen Mieter (Dritter) abrechnen wird.
- (3) Gleiches gilt, sofern gekündigte und an die Vermieterin zurückgegebene Teilflächen nicht weitervermietet worden sind. In diesem Falle rechnet die Mieterin (Bundeswehr) mit der Vermieterin die entstehenden Betriebskosten ab. Sie erhält eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten.

§ 22

Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mieterin wird nach Kündigung des Mietverhältnisses rechtzeitig vor Auszug mit der Vermieterin oder deren Beauftragten einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem der Zustand des Mietgegenstandes in einem Protokoll festgehalten wird.
- (2) Werden bei der Besichtigung mieterseitig zu vertretende Mängel oder Veränderungen des Mietgegenstandes festgestellt, so kann die Vermieterin von der Mieterin die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen, bzw. auf Wunsch der Mieterin die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes veranlassen. Die Kosten hierfür trägt die Mieterin.

Sofern die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes über die Mietzeit hinaus geht, bleibt die Mieterin zur Zahlung eines dem Mietzins entsprechenden Entgeltes bis zur Beseitigung der Mängel bzw. der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und anschließender Rücknahme des gekündigten Mietgegenstandes durch die Vermieterin verpflichtet, es sei denn die Vermieterin verzichtet auf eine Beseitigung oder Wiederherstellung. Übernimmt die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin die Beseitigung bzw. Wiederherstellung, bleibt die Mieterin für einen zur Beseitigung angemessenen Zeitraum zur Zahlung eines dem Mietzins entsprechenden Entgeltes verpflichtet.

§ 9 der Dachvereinbarung sowie § 7 Abs. 8 dieses Mietvertrages bleiben unberührt.

- (3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt die Mieterin den Mietgegenstand spätestens am letzten Tag der Mietzeit geräumt und besenrein in dem dann vorhandenen Zustand zurück. Schönheitsreparaturen werden von der Mieterin bei Auszug nicht verlangt.

Die Regelungen nach § 9 Dachvereinbarung bleiben unberührt.

- (4) Über das Recht und die Pflicht der Mieterin zur Wegnahme von ihr in den Mietgegenstand eingebrachten Einrichtungen wird zwischen den Parteien unter Berücksichtigung des Vertragszwecks und der Wirtschaftlichkeit vor Rückgabe der Mietsache Einvernehmen hergestellt.

§ 23

Sonstige Vereinbarungen

- (1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.
Satz 2 gilt auch für den Fall einer Regelungslücke im Vertrag.

§ 24

Schiedsvereinbarung

- (1) Sollten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung und Durchführung dieses Mietvertrages nebst Anlagen entstehen, entscheidet nach Maßgabe von § 26 der Dachvereinbarung über alle Streitigkeiten abschließend ein Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges.
- (2) Das Schiedsgericht soll beim Bundesamt für Justiz eingerichtet werden. Es besteht aus drei Schiedsrichtern mit einem Vorsitzenden. Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert von bis zu 10.000,- € besteht das Schiedsgericht nur aus einem Vorsitzenden. Über die Besetzung des Schiedsgerichtes entscheidet das Bundesamt für Justiz.
- (3) Die Einschaltung des Schiedsgerichts ist nur zulässig, wenn eine Einigung zwischen BMVg und BMF nicht herbeigeführt werden kann. Dies ist durch ein entsprechendes Schreiben einer der beiden Seiten nachzuweisen.
- (4) Das Schiedsgericht entscheidet auch darüber, wer die Kosten für die Durchführung des Schiedsverfahrens trägt.
- (5) Das Schiedsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 1029 ff ZPO, soweit sich nicht aus den vorstehenden Regelungen ein anderes ergibt.

§ 25

Sondervereinbarungen

[sofern Regelung im Einzelmietvertrag notwendig]

(1)

(2)

§ 26

Anlagen / Vertragsbestandteile

- (1) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage 1	Lageplan des Grundstücks
Anlage 2	Flächen- und Mietpreisaufstellung
Anlage 3	Zustandsbericht
Anlage 4	Liegenschaftsbezogene technische Anlagen und Einrichtungen

Anlage 5 Merkblatt „Hinweise und Empfehlungen für den Zutritt zu Liegenschaften
der Bundeswehr“

[ggf. ergänzen]

- (2) Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Anlage 9 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

Mustermietvertrag für angemietete Liegenschaften

Muster-Mietvertrag (MMV) für (künftig) angemietete Dienstliegenschaften

Zwischen der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts –
vertreten durch den Vorstand
dieser vertreten durch die Hauptstelle ...
[postalische Anschrift]

- nachfolgend: Vermieterin -

und dem

Bundesministerium der Verteidigung
vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung ...
vertreten durch das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum (BwDLZ) ...
[postalische Anschrift]

- nachfolgend: Mieterin -

wird auf der Grundlage der zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung, dem Bundesministerium für Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abgeschlossenen Dachvereinbarung folgender **Mietvertrag** geschlossen:

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Mietgegenstand
- § 2 Mietzweck
- § 3 Erfüllung von Pflichten aus dem Haupt-Mietvertrag
- § 4 Vertragsmanagement
- § 5 Einsatz- und Sicherheitsbelange der Mieterin
- § 6 Liegenschaftsbetrieb / Betriebsgenehmigungen
- § 7 Liegenschaftsbezogene Leistungen der Vermieterin
- § 8 Mietzeit
- § 9 Miete / Mietanpassungen
- § 10 Betriebskosten
- § 11 Zahlung des Mietzinses
- § 12 Technische Anlagen und Heizung
- § 13 Haftung und Aufwendungsersatz / Anzeigepflicht
- § 14 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte
- § 15 Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes
- § 16 Substanzverändernde (investive) Baumaßnahmen
- § 17 Rückbauverpflichtungen / Stilllegung
- § 18 Altlasten / Kampfmittel
- § 19 Betreten des Mietgegenstandes
- § 20 Untervermietung / Mitbenutzung
- § 21 Optimierung der Wirtschaftlichkeit
- § 22 Kündigung
- § 23 Vermietung / Leerstand von gekündigten Teilflächen
- § 24 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses
- § 25 Sonstige Vereinbarungen
- § 26 Schiedsvereinbarung
- § 27 Sondervereinbarungen
- § 28 Anlagen / Vertragsbestandteile

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Mit Mietvertrag vom und Nachtragsverträgen vom hat die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung) die Liegenschaft (nachfolgend „Mietgegenstand“) angemietet.

Der Mietvertrag einschließlich aller Nachtragsverträge und Anlagen ist diesem Mietvertrag als Anlage 1 beigefügt (nachfolgend „Haupt-Mietvertrag“).

Vermieter im Rahmen des Haupt-Mietvertrages ist (nachfolgend „Dritter“).

Der Umfang des Mietgegenstandes (im Grundbuch eingetragene Flurstücke, Gemarkung, Flur und die ggf. darauf befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen - im folgenden „Gebäude“) sowie der Umfang der Nutzung ergeben sich im Wesentlichen aus dem v.b. Haupt-Mietvertrag, sowie ggf. mit diesem Vertrag vereinbarter Ergänzungen.

[Sofern erforderlich, kann hier eine Grundstücks- und Gebäudeauflistung ergänzt werden oder ein Hinweis auf eine entsprechende Anlage eingefügt werden].

Anlagen und Einrichtungen, die die Mieterin über den Haupt-Mietvertrag hinaus in die Liegenschaft eingefügt hat, werden nicht Mietgegenstand, sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

- (2) Die Bundeswehrverwaltung überträgt mit Zustimmung des Dritten mit Wirkung zum ihre sich aus dem Haupt-Mietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als neue Mieterin. Die BImA vermietet den Mietgegenstand mit diesem Mietvertrag an die Bundeswehr weiter.

Sofern der Dritte einer Vertragsübernahme durch die Vermieterin (BImA) nicht zugestimmt hat, beschränkt sich die Wirkung dieses Mietvertrages auf das Innenverhältnis zwischen Vermieterin und Mieterin.

Nur bei Immobilien, für die bereits Mietverhältnisse der Bw mit Dritten bestehen:

- (3) Die Mieterin ist bereits im Besitz des Mietgegenstandes. Über den Mietgegenstand wurde im Rahmen und zu Beginn des Haupt-Mietvertrages zum Zeitpunkt der Übergabe ein Zustandsbericht / Übergabeprotokoll erstellt, der/das Grundlage hinsichtlich evtl. Ansprüche des Dritten ist.

[Alternative zu vorstehendem Satz 2, sofern ein Übergabeprotokoll nicht vorliegt:

Über den Mietgegenstand wurde im Rahmen des Haupt-Mietvertrages noch kein Zustandsbericht / Übergabeprotokoll erstellt. Im Rahmen des Abschlusses dieses Mietvertrages wird daher ein ausführlicher Zustandsbericht erstellt (Anlage xx). In Bezug auf den Haupt-Mietvertrag bleibt jedoch der Zustand zu dessen Mietbeginn maßgeblich.]

Der darin festgestellte Zustand des Mietgegenstandes ist Vertragsgrundlage.

Nur bei Neuvermietungen (= Neuanmietungen bei Dritten):

- (3) Über den Mietgegenstand wird bei Übergabe der Dienstliegenschaft ein ausführliches Übergabeprotokoll mit Zustandsbericht erstellt (Anlage 3).

Der darin festgestellte Zustand des Mietgegenstandes ist Vertragsgrundlage.

§ 2

Mietzweck

- (1) Die Vermieterin vermietet den Mietgegenstand zur dienstlichen Nutzung durch die Bundeswehr als Dienstliegenschaft mit den üblichen Nebenzwecken.
- (2) Hauptbedarfsträger der Dienstliegenschaft ist die Territoriale Wehrverwaltung
!...[Alternative ist bei Ausfertigung des Mietvertrages auszuwählen !].
Eine diesbezügliche Änderung wird die Mieterin der Vermieterin zeitnah anzeigen.
- (3) Nutzungsänderungen werden durch die Fortschreibung der Bewirtschaftungsunterlagen Liegenschaften (BewLg) und der Benutzungs- und Bodenbedeckungspläne (BB-Pläne) gemäß ZDv 40/11 dokumentiert. Diese wird die Mieterin der Vermieterin jeweils zum 1. Dezember eines Jahres übermitteln.

§ 3

Erfüllung von Pflichten aus dem Haupt-Mietvertrag

- (1) Die Vermieterin ist verpflichtet, die sich aus dem Haupt-Mietvertrag ergebenden Pflichten zu erfüllen, sofern sich aus diesem Vertrag nicht eine Verpflichtung der Mieterin ergibt.
- (2) Soweit der Haupt-Mietvertrag Regelungen oder Verpflichtungen enthält, die nur unmittelbar durch die Mieterin eingehalten werden können (z.B. hinsichtlich der Einschränkung des Nutzungszwecks, der Nutzungsart bzw. der Nutzungsweise, zur Einholung behördlicher Genehmigungen, zum Umgang mit der Mietsache, zur Haftung für Beschädigungen, zu baulichen Veränderungen, usw.), werden diese durch die Mieterin erfüllt.

§ 4

Vertragsmanagement

- (1) Die Vermieterin verpflichtet sich, alle Rechte aus der Anlage 1 mit Wirkung für die Mieterin jeweils unverzüglich wahrzunehmen und durchzusetzen. Darüber hinaus wird sie zugunsten der Mieterin und im Benehmen mit ihr gegenüber dem Dritten alle Möglichkeiten zur Optimierung des Haupt-Mietvertrages ausschöpfen.

- (2) Darüber hinaus obliegen der Vermieterin folgende Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Haupt-Mietvertrages mit dem Dritten:
- Betreuung des Mietverhältnisses (Vertragsmanagement) in Zusammenarbeit mit der Mieterin,
 - Unterzeichnung notwendiger Mietvertragsänderungen in Abstimmung mit der Mieterin,
 - Prüfung von Mietanpassungen nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages,
 - ggf. Prüfung der Betriebskostenabrechnung,
 - Einholung von Genehmigungen des Dritten bei notwendigen Umbauarbeiten im Mietobjekt, einschließlich Verhandlungen über die Auswirkungen auf den Mietvertrag,
 - Überwachung von Terminen und ggf. zeitgerechte Einleitung notwendiger Maßnahmen,
 - Beachtung der Wirtschaftlichkeit der Unterbringung und Beratung des Nutzers, ggf. bis zur Unterbringung in einem Ersatzobjekt (s. auch §§ 21, 22),
 - Klärung von Ansprüchen im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrages, Überwachung von Kündigungsterminen und rechtzeitige Kündigung des Mietverhältnisses.
- (3) Soweit der Haupt-Mietvertrag Regelungen enthält, deren Einhaltung das Zusammenwirken der Parteien dieses Vertrages erfordert, erfolgt jeweils eine durch die Vermieterin koordinierte Abstimmung.

§ 5

Einsatz- und Sicherheitsbelange der Mieterin

- (1) Maßgeblich sind die in dem Haupt-Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.
- Darüber hinaus werden die Mieterin und die einzelnen Dienststellen ihres Geschäftsbereiches in ihren Einsatzbelangen durch die Vermieterin nicht eingeschränkt.
- (2) Den besonderen Sicherheitsbedürfnissen der Mieterin und den sich daraus ergebenden Vorgaben wird durch die Vermieterin Rechnung getragen.
- Insbesondere sind die Vorgaben des Gesetzes über die Anwendung unmittelbaren Zwanges und die Ausübung besonderer Befugnisse durch Soldaten der Bundeswehr und verbündeter Streitkräfte sowie zivile Wachpersonen (UZwGBw), des Gesetzes über die Voraussetzungen und das Verfahren von Sicherheitsüberprüfungen des Bundes (Sicherheitsüberprüfungsgesetz – SÜG) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift des Bundesministeriums des Innern zum materiellen und organisatorischen Schutz von Verschlussachen (VS-Anweisung – VSA) sowie die entsprechenden Ausführungsbestimmungen zu beachten. Einzelheiten hierzu sind in den Zentralen Dienstvorschriften ZDv 2/30 VS-NfD (Sicherheit in der Bundeswehr) und ZDv 10/6 VS-NfD (Der Wachdienst in der Bundeswehr) geregelt.
- (3) Vorgaben zum Sabotageschutz und zu Sperrzonen sind in Anlage x aufgeführt. [Sofern erforderlich im jeweiligen Einzelmietvertrag ergänzen.]

§ 6

Liegenschaftsbetrieb / Betriebsgenehmigungen

- (1) Soweit in dem Haupt-Mietvertrag keine anderen Regelungen getroffen sind, ist die Mieterin für den Betrieb der Dienstliegenschaft einschließlich des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements, deren Ver- und Entsorgung sowie für Aufgaben des Umwelt- und Naturschutzes in vollem Umfang auf eigene Kosten und mit eigenem Personal verantwortlich. Die Mieterin übernimmt alle sich aus dem Haupt-Mietvertrag ergebenden derzeitigen und künftigen Betriebskosten.
- (2) Mit der Übernahme der Betreiberpflichten ist sie eigenverantwortlich zuständig für die Betriebssicherheit, den Umwelt- und Naturschutz, den Arbeitsschutz, die Arbeitssicherheit, den Brandschutz und sonstige Maßnahmen, die sich aus den für den Betrieb der Liegenschaften maßgeblichen Vorschriften ergeben, sowie deren Überwachung durch Aufsichtsbehörden

Darüber hinaus hat die Mieterin alle den Liegenschafts- und Geschäftsbetrieb betreffenden gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen auf ihre Kosten zu erfüllen, soweit diese die in diesem Vertrag geregelten Vertragspflichten der Vermieterin (Überlassung des Gebrauchs der Mietsache und ggf. Unterhaltung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand) übersteigen. Die Regelungen des Haupt-Mietvertrages bleiben unberührt.

- (3) Im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung hat die Mieterin alle zum Betrieb notwendigen Genehmigungen einzuholen. Genehmigungen, die ausschließlich der Eigentümerin erteilt werden (z.B. weil zwingend mit dem Eigentum und/oder der Vermieterstellung verbunden), sind durch die Vermieterin einzuholen. In diesem Falle wird die Mieterin alle erforderlichen Unterlagen bereitstellen, damit die Vermieterin in der Lage ist, die Genehmigungen zu beantragen.

Die Vermieterin übernimmt im Falle ihrer v.b. Zuständigkeit keine Haftung dafür, dass die etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen.

Die Vermieterin stellt der Mieterin einen Abdruck der Genehmigung zur Verfügung.

- (4) Soweit es der Haupt-Mietvertrag vorsieht, übernimmt die Mieterin in vollem Umfang die Verkehrssicherungspflicht im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung. Die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Reinigungspflicht außerhalb des Mietgegenstandes ergibt sich unmittelbar aus dem Haupt-Mietvertrag und der jeweiligen kommunalen Satzung. Auf Verlangen der Kommune ist die Mieterin verpflichtet, eine entsprechende bzw. angepasste öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung abzugeben.

Soweit es der Haupt-Mietvertrag vorsieht, pflegt, gestaltet, unterhält und reinigt die Mieterin die Außenanlagen (Grünflächen, Verkehrsflächen) eigenverantwortlich i. R. der Liegenschaftsbewirtschaftung nach den allgemein anerkannten landschaftspflegerischen Regeln und nutzerorientierten Vorgaben.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Sparte Bundesforst - nicht in der Funktion als Vermieterin) wird nach § 27 der Dachvereinbarung - wie bisher - im Wege einer Dienstleistung durch die Bundeswehr mit der Umsetzung des NATURA 2000 - Managements sowie dem naturverträglichen Geländemanagement auf den Waldfunktionsflächen und mit forstfunktionellen Aufgaben im Freigelände beauftragt (§ 2 BImAG, ZDv 70/1, ZDv 40/11).

Auftretende Gefahren, die die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes beeinträchtigen und die sich nicht nach der vorstehenden Regelung unmittelbar durch die Mieterin beseitigen lassen, hat die Mieterin der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Ist die Vermieterin nicht erreichbar, hat die Mieterin nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages umgehend den Dritten zu unterrichten.

In allen Fällen hat die Mieterin geeignete Maßnahmen zur Erstgefahrenabwehr durchzuführen.

- (5) Soweit der Haupt-Mietvertrag keine andere Regelung vorsieht, stellt die Mieterin die Ver- und Entsorgung der Liegenschaften in eigener Verantwortung sicher und schließt Versorgungsverträge nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ab. Bestehende oder abzuschließende Verträge werden der Vermieterin auf Verlangen zur Kenntnis gegeben.
- (6) Die Mieterin stellt die Vermieterin von allen eventuell gegen diese aus ihrer Verantwortung für den Liegenschaftsbetrieb gerichteten Ansprüchen frei.

§ 7

Liegenschaftsbezogene Leistungen der Vermieterin

- (1) Über Leistungen, die nicht Bestandteil des Haupt-Mietvertrages sind und die die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin übernehmen soll und die über die in diesem Vertrag von der Vermieterin übernommenen liegenschaftsbezogenen Pflichten hinausgehen, wird gegebenenfalls ein gesonderter Vertrag geschlossen.
- (2) Entsprechendes gilt für Leistungen, die die Mieterin auf Wunsch der Vermieterin für einen Dritten übernehmen soll.

§ 8

Mietzeit

- (1) Die Vermieterin vermietet den Mietgegenstand zum [Einführung des ELM] an die Mieterin nach Maßgabe der Regelungen des Haupt-Mietvertrages sowie der mit diesem Mietvertrag ergänzend vereinbarten Regelungen.

Die Laufzeit dieses Mietvertrages ist grundsätzlich an die im Haupt-Mietvertrag vereinbarten Regelungen gebunden.

Das Mietverhältnis endet somit am / wird auf unbefristete Zeit geschlossen.

- (2) Setzt die Mieterin den Gebrauch des Mietgegenstandes nach ihrer Kündigung und Beendigung der Mietzeit fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht. Die Regelungen des Haupt-Mietvertrages bleiben unberührt.
- (3) Wünscht die Mieterin eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages bzw. von Teilflächen, wird die Vermieterin im Regelfall die darauf gerichteten Verhandlungen mit dem Dritten führen.

Soweit diese Verhandlungen erfolgreich sind, wird die Mieterin von der Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses frei.

Ergibt sich im Einzelfall, dass der Mietgegenstand zur Weiternutzung durch eine andere Dienststelle in Betracht kommt, teilt die Vermieterin dieses der Mieterin mit. Die Parteien verhandeln sodann über die Bedingungen, zu denen die Verpflichtungen der Parteien aus diesem Mietvertrag enden.

§ 9

Miete / Mietanpassungen

- (1) Die Mieterin leistet ab Mietbeginn die folgenden monatlichen Zahlungen:
- | | |
|---|----------------|
| a) Miete für den Mietgegenstand
(i.d.R. entsprechend dem Haupt-Mietvertrag) | € |
| b) Anteil für die Bauunterhaltung gem. § 15 (4) | € |
| c) Anteil für die Selbstversicherung (ohne Hausrat / Inventar),
sofern nicht durch den Haupt-Mietvertrag gedeckt
<i>[sofern unzutreffen, streichen]</i> | € |
| d) Zuschlag für Verwaltungskosten der Vermieterin
(derzeit 2 % von a) + b)) | <u>..... €</u> |
| Zwischensumme (Grundmiete): | € |
| e) ggf. Betriebskosten-Vorauszahlungen, soweit sich aus dem
Haupt-Mietvertrag eine entsprechende Verpflichtung ergibt | <u>..... €</u> |
| f) Monatliche Gesamtmiete | € |

Die Vermietung regelt sich nach den umsatzsteuerlichen Regelungen des Haupt-Mietvertrages. Sofern dieser derzeit umsatzsteuerfrei ist, sich zukünftig jedoch eine Umsatzsteuerpflicht ergeben sollte, um die der Haupt-Vermieter den Mietzins erhöhen kann, wird die Gesamtmiete ab diesem Zeitpunkt um die gesetzliche Umsatzsteuer erhöht.

- (2) Mögliche Mietanpassungen des Dritten bestimmen sich nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages. Ändert sich die Grundmiete gem. Abs. 1, Buchst. a), so ändern sich zeitgleich auch die Zuschläge gem. Abs. 1, Buchst. b) und c).

Die Vermieterin ist in diesen Fällen berechtigt, die nach Abs. 1 zu entrichtende Gesamtmiete zum Termin ihres Wirksamwerdens in entsprechender Höhe anzupassen.

Die geänderte Zahlung ist in diesen Fällen ab dem dem Zugang der Anpassungsmittel-
lung folgenden übernächsten Monat von der Mieterin zu leisten.

- (3) Eine von der Vermieterin zu vertretende Verschlechterung des Mietgegenstandes be-
rechtigt die Mieterin zur Mietminderung / Mietanpassung.

Soweit der Grund für die Verschlechterung durch den Dritten zu vertreten ist, bestim-
men sich evtl. Mietminderungsrechte der Mieterin ausschließlich nach den Regelungen
des Haupt-Mietvertrages.

Eine von der Mieterin in Ausübung des ihr obliegenden Betriebs / der Bewirtschaftung
des Mietgegenstandes verursachte, über die übliche Abnutzung hinausgehende Ver-
schlechterung des Mietgegenstandes berechtigt sie nicht zu einer ihr ansonsten zuste-
henden Mietminderung.

- (4) Soweit die Mieterin die Betriebskosten nicht unmittelbar trägt, kann sie bei Kündigung –
ggf. auch einer Teilfläche - und Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes
eine Zwischenablesung verlangen. Die Kostentragung der Zwischenablesung richtet
sich nach den Regelungen des Hauptmietvertrages. Ist dort keine Regelung getroffen
trägt diese die ausziehende Mieterin.

Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen.
Die Wärmeverbrauchskosten sind dann nach der Gradtagstabelle aufzuteilen.

§ 10

Betriebskosten

- (1) Soweit die Mieterin die Betriebskosten nicht unmittelbar trägt, bestimmen sich die um-
lagefähigen Betriebskosten nach dem Haupt-Mietvertrag.

Alle darüber hinaus anfallenden Kosten trägt die Mieterin unmittelbar.

- (2) Die Vermieterin rechnet in diesen Fällen die Betriebskosten gem. § 9 Abs. 1, Buchst. e)
unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Die Abrechnungs-
periode bestimmt sich nach dem Haupt-Mietvertrag.

Grundlage ist die durch den Dritten erstellte Betriebskostenabrechnung. Die Mieterin ist
im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung verpflichtet, den Vermieter hinsichtlich der
Überprüfung der Abrechnung zu unterstützen und die sachliche und rechnerische Rich-
tigkeit festzustellen.

Wird der Abrechnung nicht innerhalb von 2 Monaten nach Eingang bei der Mieterin wi-
dersprochen, so gilt diese als anerkannt. Die Umlage der Betriebskosten folgt den ge-
setzlichen Vorschriften.

Nachzahlungen aus Abrechnungen über die Betriebskosten-Vorauszahlungen sind 6
Wochen nach Vorlage der Abrechnung fällig.

- (3) Der Dritte ist in Fällen gem. Abs. 1 berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Betriebs-
kosten nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages anzupassen.

Die Vermieterin ist in diesen Fällen berechtigt, die nach § 9 Abs. 1 zu entrichtende Gesamtmiete zum Termin ihres Wirksamwerdens in entsprechender Höhe anzupassen. Die geänderte Zahlung ist in diesen Fällen ab dem dem Zugang der Anpassungsmitteilung folgenden übernächsten Monat vom Mieter zu leisten.

§ 11

Zahlung des Mietzinses

- (1) Die Gesamtmiete nach § 9 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig.
- (2) Die Mietzahlung erfolgt unter Angabe des Verwendungszwecks auf die nachfolgend genannte Bankverbindung der Vermieterin:

Konto Nr.

BLZ

Kreditinstitut

Verwendungszweck:

§ 12

Technische Anlagen und Heizung

Anlagen und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Haupt-Mietvertrages sind, werden auch nicht Bestandteil dieses Mietvertrages und (weiter) durch die Mieterin in ihrer Verantwortung betrieben. Die Mieterin trägt alle Kosten, die sich aus dem Betrieb und der Wartung dieser Anlagen und Einrichtungen ergeben, sowie die Kosten der baulichen Unterhaltung und eines evtl. Ersatzes.

§ 13

Haftung und Aufwendungsersatz / Anzeigepflicht

- (1) Die Vermieterin haftet für Schäden, die ein Mangel des Mietgegenstandes an Sachen der Mieterin verursacht, nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Dies gilt auch, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war sowie dann, wenn der Schaden durch Störungen der Wasser-, Gas- oder Stromversorgung, der Zentralheizung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung und der sonstigen Einrichtungen bedingt ist.

Ansprüche gegenüber dem Dritten bleiben unberührt.

- (2) Die Mieterin haftet für alle Schäden am Mietgegenstand, die in Folge des von ihr wahrgenommenen Liegenschaftsbetriebes verursacht werden, in vollem Umfang. Im Übrigen haftet sie für durch sie verursachte Schäden am Mietgegenstand nach den Bestimmungen des Haupt-Mietvertrages.
- (3) Abs.1 und 2 gelten für Aufwendungsersatzansprüche entsprechend.

- (4) Die Mieterin hat sich Schäden, die im Rahmen von Überlassungen oder Mitbenutzungen durch Dritte (§ 20) verursacht werden, im Verhältnis zur Vermieterin wie eigenes Verschulden nach Abs. 2 zurechnen zu lassen. Es steht ihr frei, den Dritten im Rahmen des Untermietverhältnisses / der Mitbenutzungsvereinbarung, o.ä. entsprechend in Anspruch zu nehmen.
- (5) Unabhängig von Vorstehendem ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin alle substanzbeeinflussenden und als wesentlich zu bezeichnenden Schäden / Mängel an der Mietsache unverzüglich anzuzeigen. Gleiches gilt für den Fall, dass eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich wird.
- Die Vermieterin wird den Dritten nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages unterrichten.
- Ausgenommen von der Anzeigepflicht sind - soweit der Haupt-Mietvertrag keine entgegenstehenden Regelungen enthält - temporäre übungs- und ausbildungsbedingte Schäden, z.B. auf Übungsplätzen durch Fahrbetrieb im Gelände, die durch fortlaufende Instandsetzungsmaßnahmen der Mieterin beseitigt werden.
- (6) Die Vermieterin ist verpflichtet, unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu ergreifen (durch den Dritten oder selbst) bzw. diesen zuzustimmen, wenn die Einsatzbereitschaft oder die Aufgabenerfüllung der Mieterin erheblich gefährdet sind.

§ 14

Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte

- (1) Die Mieterin kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Gegenforderung unbestritten oder durch eine Entscheidung im Schiedsverfahren gemäß § 26 abschließend festgestellt ist. Die Aufrechnung bzw. die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts muss die Mieterin vor Fälligkeit der Forderung gegenüber der Vermieterin, unter Hinweis auf die Forderung, gegen die aufgerechnet werden soll, schriftlich anzeigen.
- (2) Soweit die Vermieterin gegenüber dem Dritten die Miete erfolgreich mindert, gibt sie die Minderung an die Mieterin weiter.

§ 15

Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes

- (1) Unabhängig von den Regelungen des Haupt-Mietvertrages übernimmt die Vermieterin gegenüber der Mieterin die Verpflichtung, den Mietgegenstand während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, d.h. der Vermieterin obliegt die kontinuierliche Bauunterhaltung, soweit sie nicht dem Dritten obliegt. Hierzu gehören alle konsumtiven Maßnahmen, die der Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes (siehe § 1) der baulichen Anlagen einschließlich der Technischen Anlagen und Außenanlagen und der Aufrechterhaltung des vereinbarten, vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache dienen, jedoch nicht Wartung und Inspektion (vgl. Richtlinie zur Durchführung von Bauaufgaben des Bundes - RBBau).
- (2) Das Verfahren richtet sich nach den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen.
- (3) Bauunterhaltungsmaßnahmen und sonstige Arbeiten, die der Erhaltung des Mietgegenstandes dienen oder aus anderen Gründen zweckmäßig sind, sind hinsichtlich der organisatorischen Durchführung mit der Mieterin abzustimmen. Aufwendungen, z. B. für das Freiräumen betroffener Räumlichkeiten, trägt die Mieterin, soweit es sich nicht um Kosten der Baumaßnahme handelt.
- (4) Soweit der Dritte nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet ist, werden die Leistungen der Vermieterin gemäß Absatz 1 nach folgenden Ansätzen (Abweichungen im Einzelfall möglich) kalkuliert:
 - Bauunterhaltung außen: 5 % des jeweiligen Nettomietzinses
gem. § 9 Abs. 1 Buchst. a)
 - Bauunterhaltung innen: 5 % des jeweiligen Nettomietzinses
gem. § 9 Abs. 1 Buchst. a)
 - Schönheitsreparaturen: 4 % des jeweiligen Nettomietzinses
gem. § 9 Abs. 1 Buchst. a)
 - Bagatellschäden: 1 % des jeweiligen Nettomietzinses
gem. § 9 Abs. 1 Buchst. a)

Das von der Mieterin für die Instandhaltung und Instandsetzung zu zahlende Entgelt beträgt demnach zur Zeit € / mtl. (§ 9 Abs. 1 Buchst. b)).

- (5) Soweit die Regelungen des mit dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrages eine eindeutige Zuordnung zu den unter Abs. 4 gewählten Kategorien einer Aufteilung der Pflichten zur Instandhaltung und Instandsetzung nicht zulassen, wird unter Berücksichtigung der Entgeltansätze des v.b. Absatzes im Einzelfall ein Entgelt für die Leistungen der Vermieterin vereinbart.
- (6) Der Mieterin obliegt der Liegenschaftsbetrieb des Mietgegenstands. Sie ist für die bestimmungs- und sachgerechte Nutzung des Mietgegenstandes verantwortlich.
- (7) Stellt die Mieterin einen Schaden am Mietgegenstand fest, zeigt sie ihn unverzüglich der Vermieterin an. Sofern die Beseitigung des Schadens nicht in den Aufgabenbereich

der Mieterin fällt oder nur mit hohem finanziellen Aufwand erfolgen kann, werden sich Vermieterin und Mieterin hinsichtlich Art und Durchführung der Schadensbeseitigung abstimmen.

Ggf. bestehende Ansprüche wird die Vermieterin gegenüber dem Dritten geltend machen.

Die Vermieterin ist verpflichtet, unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu ergreifen oder diesen zuzustimmen, wenn die Einsatzbereitschaft oder die Aufgabenerfüllung der Mieterin erheblich gefährdet sind.

§ 16

Substanzverändernde (investive) Baumaßnahmen

Diese Textfassung ist zu verwenden bei Mietverträgen, in denen zu § 2 die Territoriale Wehrverwaltung eingetragen worden ist !

- (1) Ist auf Wunsch der Mieterin die Durchführung von substanzverändernden Baumaßnahmen beabsichtigt, führt die Vermieterin die Verhandlungen mit dem Dritten (§ 4 Abs. 2). Soweit in deren Ergebnis die Baumaßnahme nicht durch den Dritten finanziert wird, werden die Kosten durch die Vermieterin aufgebracht. Für die Durchführung der Baumaßnahme übernimmt die Vermieterin die Bauherrenaufgaben. Das Verfahren richtet sich nach der RBBau und den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen. Vertragliche Regelungen, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahme stehen, sind in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag zu treffen.

Baumaßnahmen werden durch die Vermieterin als darlehensfinanzierte Baumaßnahmen aus dem Einzelplan 08 durchgeführt. Das Verfahren richtet sich nach der RBBau und den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen.

Die Regelungen des Haupt-Mietvertrages mit dem Dritten (Anlage 1) sind zu beachten.

- (2) Soweit erforderlich, muss die Mieterin bei Durchführung der Arbeiten mitwirken, z.B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernung von Einbauten usw. Die Vermieterin ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.
- (3) Nach Übergabe der Baumaßnahme wird hierfür nach den Regelungen der o.a. Dachvereinbarung eine von der Mieterin an die Vermieterin zu zahlende Miete festgelegt.
- (4) Soweit die Vermieterin bauliche Maßnahmen nach Absatz 1 durchführt, kann die Mieterin deswegen weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen. Ein besonderes Kündigungsrecht besteht nicht.

§ 16

Substanzverändernde (investive) Baumaßnahmen

*Diese Textfassung ist zu verwenden bei Mietverträgen, in denen zu § 2 **nicht** die Territoriale Wehrverwaltung eingetragen worden ist !*

- (1) Ist auf Wunsch der Mieterin die Durchführung von substanzverändernden Baumaßnahmen beabsichtigt, führt die Vermieterin die Verhandlungen mit dem Dritten (§ 4 Abs. 2).
- (2) Die Regelungen des Haupt-Mietvertrages mit dem Dritten (Anlage 1) sind zu beachten.

§ 17

Rückbauverpflichtungen / Stilllegung

- (1) Stilllegungs- und evtl. Rückbauverpflichtungen ergeben sich aus den Regelungen des Haupt-Mietvertrages. Diese werden regelmäßig auf Kosten der Mieterin durchgeführt.
- (2) Den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes, einschließlich der Einrichtungen und Anlagen wird die Mieterin nur durchführen, wenn sie sich zuvor diesbezüglich mit der Vermieterin abgestimmt und mit dieser eine gesonderte schriftliche Vereinbarung geschlossen hat. Die Vermieterin wird vor dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung das Einvernehmen mit dem Dritten herbeiführen.

Die Mieterin haftet für alle Schäden, die sich aus der Maßnahme ergeben.

Bei dem Mietgegenstand besteht bereits derzeit hinsichtlich folgender Anlagen – soweit bekannt - eine Rückbau- / Stilllegungsverpflichtungen der Mieterin bei Nutzungsaufgabe:

..... [ggf. ergänzen]

§ 18

Altlasten / Kampfmittel

- (1) Die Mieterin steht als Nutzerin und Betreiberin des Mietgegenstandes für von ihr verursachte oder zu vertretende schädliche Bodenveränderungen nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und für von ihr verursachte Kampfmittelbelastungen gegenüber der Vermieterin, gegenüber dem Dritten sowie weiteren Dritten nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages ein.
- (2) Bei Kündigung des Mietvertrages durch die Mieterin und Rückgabe der Mietsache an die Vermieterin und durch diese an den Dritten richten sich diesbezügliche Verpflichtungen nach den im Haupt-Mietvertrag festgelegten Haftungsregelungen.

Zusätzlich bei Neuvermietungen:

Die Mieterin haftet nicht für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Kampfmittelbelastungen, die bereits vor der Anmietung bestanden haben. § 13 Abs. 2 bleibt unberührt.

Nur bei Immobilien, für die bereits Mietverhältnisse der Bw mit Dritten bestehen:

- (3) Die Mieterin wird der Vermieterin zu Beginn des Mietverhältnisses alle ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnisse hinsichtlich des evtl. Vorhandenseins von Altlasten / Kampfmitteln oder sonstigen Belastungen des Mietgegenstandes mitteilen und der Vermieterin diesbezüglich vorhandene Unterlagen bei Bedarf zur Verfügung stellen und diese während des Mietverhältnisses insgesamt informiert halten.

Die Mieterin wird die Vermieterin in allen Belangen unterstützen, die der Klärung des Vorhandenseins evtl. Altlasten / Kampfmittel dienen. Sie ist verpflichtet, die Vermieterin während der Mietzeit diesbezüglich über alle Vorkommnisse bzw. neu gewonnenen Erkenntnisse zu unterrichten. Dazu werden die von den Wehrbereichsverwaltungen erstellten „Jahresberichte zur Altlastenbearbeitung“ an die Vermieterin übersandt. Die Vermieterin kann darüber hinaus bei Bedarf weitere diesbezügliche Unterlagen / Informationen von der Mieterin anfordern.

Nur bei Neuvermietungen:

- (3) Die Vermieterin wird der Mieterin zu Beginn des Mietverhältnisses die ihr über Dritte oder selbst zur Verfügung stehenden Erkenntnisse hinsichtlich des evtl. Vorhandenseins von schädlichen Bodenveränderungen / Altlasten / Kampfmitteln oder sonstigen Belastungen des Mietgegenstandes mitteilen.

Die Mieterin wird die Vermieterin in allen Belangen unterstützen, die der Klärung des Vorhandenseins evtl. Altlasten / Kampfmittel dienen. Sie ist verpflichtet, die Vermieterin während der Mietzeit diesbezüglich über alle Vorkommnisse bzw. neu gewonnenen Erkenntnisse zu unterrichten. Dazu werden die von den Wehrbereichsverwaltungen erstellten „Jahresberichte zur Altlastenbearbeitung“ an die Vermieterin übersandt. Die Vermieterin kann darüber hinaus bei Bedarf weitere diesbezügliche Unterlagen / Informationen von der Mieterin anfordern.

- (4) Hinsichtlich nachfolgender Flächen liegen bereits zu Beginn des Mietvertrages Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten, Kampfmitteln oder sonstige Belastungen des Mietgegenstandes vor:

..... [ggf. Anlage beifügen]

§ 19

Betreten des Mietgegenstandes

- (1) Der Vermieterin und ihren von der Mieterin bestätigten Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes zur Wahrnehmung der von ihr übernommenen Pflichten grundsätzlich mit Dienstaussweis gestattet. Der Zutritt kann auch mit Berechtigungs-/ Sonderausweis oder mit Besucherschein erfolgen.

Die Vermieterin darf jedoch Teile des Mietgegenstandes, die einem besonderen Schutzbedürfnis unterliegen (z.B. Sabotage-gefährdete Dienststellen, Sperrzonen, Waffenkammern und VS-Räume) nur nach vorheriger zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung mit der Mieterin betreten. Die Mieterin ist verpflichtet, den Zugang bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen alsbald zu ermöglichen.

Sich daraus ergebende Besonderheiten sind in Anlage 5 ausgewiesen.

- (2) Maßgeblich für das Recht zum Betreten des Mietgegenstandes durch den Dritten sind die Regelungen des Haupt-Mietvertrages. Darüber hinaus wird die Mieterin und die einzelnen Dienststellen ihres Geschäftsbereiches in ihren Einsatzbelangen durch die Vermieterin nicht eingeschränkt.

§ 20

Untervermietung / Mitbenutzung

- (1) Soweit der Haupt-Mietvertrag es zulässt, ist eine Untervermietung von Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, die Dritten zur Erfüllung von originären dienstlichen Aufgaben der Bundeswehr (z.B. Unternehmen/Gesellschaften mit Bundesbeteiligung im Ressortvermögen des BMVg wie HIL, BWI, LHBekleidung, BwFuhrparkService, Betreuungseinrichtungen) bereitzustellen sind (dienstliche Nutzung), nach Maßgabe von § 5 der Dachvereinbarung grundsätzlich möglich. Diese werden durch die Mieterin im Rahmen von Liegenschaftsüberlassungsverträgen (Untermietverhältnissen) im erforderlichen Umfang überlassen. [Sofern zutreffend, sonst streichen: Vorstehende Regelung gilt entsprechend für die in der Anlage xx aufgelisteten Zuwendungsempfänger, die Zuwendungen aus dem Epl. 14 erhalten.] Bestehende Überlassungsverträge werden fortgeführt.

Entgeltliche Überlassungen bzw. Betriebskosten werden unmittelbar zwischen der Mieterin und dem Untermieter abgerechnet.

Bestehende Miet-/Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse, die die Mieterin über einen Teil des Mietgegenstandes mit Dritten abgeschlossen hat (z.B. fliegerische Mitbenutzung, Nutzung von Sportanlagen, Vermietung einer Halle), werden durch die Mieterin Bundeswehr in eigener Zuständigkeit und Verantwortung als Untermietverhältnisse weitergeführt. Dies gilt auch für künftig neu abzuschließende Verträge.

Über diesen Mietvertrag hinaus bestehende oder künftig getroffene Vereinbarungen mit der Vermieterin bleiben unberührt.

- (2) Die Mieterin entscheidet eigenverantwortlich unter Beachtung der Haushaltsbestimmungen des Bundes über den entgeltlichen oder unentgeltlichen Abschluss von Untermiet- / Mitbenutzungsverträgen und die Höhe eines dabei ggf. zu vereinbarenden Entgeltes. Gleiches gilt für die evtl. Abrechnung von Betriebskosten. Auf Anforderung wird die Vermieterin die Mieterin entsprechend beraten.

- (3) Einzelheiten werden u.a. durch die einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen insbesondere die ZDv 70/1, die Richtlinien zur Mitbenutzung der Liegenschaften der Bundeswehr durch Dritte (Erlass BMVg WV III 3 – Az 45-04-01/00 vom 27. Februar 2007 i.d.a.F.) sowie die dazu ergangenen Erlasse und die Regelung zur Unterkunftpauschale für freiwillige Inanspruchnahme von Gemeinschaftsunterkunft (VMBl. 2007, S. 79) geregelt.
- (4) Die erzielten Erlöse stehen der Mieterin zu. Die haushaltsrechtlichen Regelungen bleiben unberührt.
- (5) Für den Mietgegenstand bestehen bei Vertragsbeginn folgende Miet- bzw. Nutzungsverträge zwischen der Mieterin und Dritten (Anlage xx):

[....] Sofern erforderlich im jeweiligen Einzelmietvertrag ergänzen !

Die v.b. Verträge bleiben bestehen und werden - soweit erforderlich - angepasst. Eine Kündigung dieser Verträge durch die Vermieterin ist nur mit Zustimmung der Mieterin zulässig. Über neu abgeschlossene Verträge wird die Mieterin die Vermieterin zeitnah unterrichten.

§ 21

Optimierung der Wirtschaftlichkeit

Die Vermieterin wird die Mieterin auf Grundlage der regelmäßig durch die Mieterin bereitgestellten Betriebs-/Bewirtschaftungsdaten bei der Optimierung der Bewirtschaftungskosten beraten und im Einvernehmen mit der Mieterin durch aktive Gestaltung (Anreizsystem) selbst zur Reduzierung der Kosten der Flächennutzung beitragen.

§ 22

Kündigung

- (1) Die Mieterin kann das Mietverhältnis nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages kündigen. Die Parteien sind jedoch darin frei, den Mietvertrag jederzeit einvernehmlich aufzuheben, sofern mit dem Dritten eine entsprechende Einigung erzielt werden kann.
- (2) Eine Teilkündigung setzt voraus, dass diese nach dem Haupt-Mietvertrag möglich oder die anderweitige Verwendung der nicht mehr benötigten / abgetrennten Teilfläche des Mietgegenstandes zulässig ist bzw. der Dritte dem zustimmt und die Mieterin die anderweitige Verwendung uneingeschränkt im Rahmen der jeweiligen Sicherheitsinteressen und der Einsatzbereitschaft zulässt. Die Kündigungsfrist richtet sich nach Abs. 1. Für die Rückgabe einer Teilfläche gilt § 23 entsprechend.
- (3) Die Vermieterin ist im Rahmen der Bestimmungen des Hauptmietvertrages berechtigt, bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit der Teilfläche bzw. Vorbereitungen zur Rückgabe an den Dritten bereits vor der Beendigung des Mietverhältnisses über die Teilfläche, jedoch erst nach deren Räumung durch die Mieterin, durchzuführen.

- (4) Die Mieterin hat die Vermieterin zeitnah davon in Kenntnis zu setzen, wenn zusammenhängende Mietflächen dauerhaft für eine anderweitige Vermietung in Betracht kommen.

§ 23

Vermietung / Leerstand von gekündigten Teilflächen

- (1) Von der Mieterin nach § 22 gekündigte und freigegebene Teilflächen kann die Vermieterin im Rahmen des Einheitlichen-Liegenschafts-Managements des Bundes (ELM) an Dienststellen eines anderen Ressorts oder an sonstige Dritte vermieten. Den Belangen der Mieterin, insbesondere den Sicherheitserfordernissen, ist Rechnung zu tragen.
- (2) Soweit die Mieterin im Rahmen des ihr obliegenden Liegenschaftsbetriebes für die Gesamtliegenschaft (§ 6) auch weiterhin die Bewirtschaftung der Teilfläche übernimmt, rechnet die Mieterin (Bundeswehr) mit dem neuen Mieter der Teilfläche die dabei entstehenden Betriebskosten unmittelbar ab. Sie erhält eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten, die sie in eigener Zuständigkeit festlegen wird. Sollte im Einzelfall eine unmittelbare Abrechnung nicht möglich oder zweckmäßig sein, wird die Mieterin (Bundeswehr) die Betriebskosten mit der Vermieterin abrechnen, die diese Kosten wiederum mit dem neuen Mieter der Teilfläche abrechnen wird.

§ 24

Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mieterin wird nach Kündigung des Mietverhältnisses rechtzeitig vor Auszug mit der Vermieterin oder deren Beauftragten einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem der Zustand des Mietgegenstandes in einem Protokoll festgehalten wird.

In demselben Termin oder in einem separaten Termin soll auch eine Besichtigung mit dem Dritten zur Vorbereitung bzw. zur Durchführung der Rückgabe stattfinden. Hieran wird die Mieterin auf Verlangen der Vermieterin teilnehmen.

- (2) Werden bei der Besichtigung mieterseitig zu vertretende Mängel oder Veränderungen des Mietgegenstandes festgestellt, die nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages zu beseitigen sind, so kann die Vermieterin von der Mieterin die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen bzw. auf Wunsch der Mieterin die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes veranlassen. Die Kosten hierfür trägt die Mieterin.

Sofern die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes über die Mietzeit hinaus geht, bleibt die Mieterin nach den Regelungen des Haupt-Mietvertrages zur Zahlung eines dem Mietzins entsprechenden Entgeltes bis zur Beseitigung der Mängel bzw. der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und anschließender Rücknahme des gekündigten Mietgegenstandes durch die Vermieterin / den Dritten verpflichtet, es sei denn, die Vermieterin / der Dritte verzichtet auf eine Beseitigung oder Wiederherstellung. Übernimmt die Vermieterin / der Dritte auf Wunsch der Mieterin die Beseitigung bzw. Wiederherstellung, bleibt die Mieterin für einen zur Beseitigung angemessenen Zeitraum zur Zahlung eines dem Mietzins entsprechenden Entgeltes verpflichtet.

- (3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt die Mieterin den Mietgegenstand spätestens am letzten Tag der Mietzeit geräumt und besenrein in dem dann vorhandenen Zustand zurück.
- (4) Über das Recht und die Pflicht der Mieterin zur Wegnahme von ihr in den Mietgegenstand eingebrachten Einrichtungen wird zwischen den Parteien unter Berücksichtigung des Vertragszwecks und der Wirtschaftlichkeit vor Rückgabe der Mietsache Einvernehmen hergestellt.
- (5) Hinsichtlich der vorstehenden Absätze 1 - 4 bleiben die Regelungen des Haupt-Mietvertrages sowie der Dachvereinbarung unberührt.

§ 25

Sonstige Vereinbarungen

- (1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Für den Fall, dass die Schriftform gemäß § 550 Satz 1 BGB i.V.m. § 126 BGB entgegen der Vorstellung der Parteien nicht gewahrt sein sollte, verpflichten sie sich vorsorglich, gegenseitig auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen und Anlagen, die gesetzliche Schriftform gemäß § 550 Satz 1 BGB i.V.m. § 126 BGB herzustellen, und verzichten auf das Recht, sich auf den Mangel der Schriftform gemäß §§ 550 Satz 1 BGB i.V.m. 126 BGB zu berufen. Dies gilt nicht nur für diesen Vertrag, sondern auch für alle Anlagen, Nachträge oder Vertragsänderungen (mit Ausnahme von Anlage 1).

- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

Satz 2 gilt auch für den Fall einer Regelungslücke im Vertrag.

- (3) Sofern in diesem Vertrag Regelungen getroffen wurden, die mit dem Haupt-Mietvertrag nicht vereinbar sind bzw. diesem zuwider laufen, sind die Regelungen des Haupt-Mietvertrages maßgeblich.

§ 26

Schiedsvereinbarung

- (1) Sollten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung und Durchführung dieses Mietvertrages nebst Anlagen entstehen, entscheidet nach Maßgabe von § 26 der Dachvereinbarung über alle Streitigkeiten abschließend ein Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges.
- (2) Das Schiedsgericht soll beim Bundesamt für Justiz eingerichtet werden. Es besteht aus drei Schiedsrichtern mit einem Vorsitzenden. Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert von bis zu 10.000,- € besteht das Schiedsgericht nur aus einem Vorsitzenden. Über die Besetzung des Schiedsgerichtes entscheidet das Bundesamt für Justiz.
- (3) Die Einschaltung des Schiedsgerichts ist nur zulässig, wenn eine Einigung zwischen BMVg und BMF nicht herbeigeführt werden kann. Dies ist durch ein entsprechendes Schreiben einer der beiden Seiten nachzuweisen.
- (4) Das Schiedsgericht entscheidet auch darüber, wer die Kosten für die Durchführung des Schiedsverfahrens trägt.
- (5) Das Schiedsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 1029 ff ZPO, soweit sich nicht aus den vorstehenden Regelungen ein anderes ergibt.

§ 27
Sondervereinbarungen

(1)

(2)

[sofern Regelung im Einzelmietvertrag notwendig]

§ 28
Anlagen / Vertragsbestandteile

(1) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage 1 Haupt-Mietvertrag mit Anlagen

Anlage 2 Zustandsbericht Lageplan des Grundstücks

Anlage 3 Flächen- und Mietpreisaufstellung

Anlage 4 Zustandsbericht

Anlage 5 Merkblatt „Hinweise und Empfehlungen für den Zutritt zu Liegenschaften der Bundeswehr“

(2) Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Für das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum [Ort]:

[Ort / Datum]

[Dienstsiegel]

[Name]

**Für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Hauptstelle Facility-Management - [Ort]:**

[Ort / Datum]

[Dienstsiegel]

[Name]

Anlage 10 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

**Mustermietvertrag für Liegenschaften,
die anstaltseigene und angemietete Flächen umfassen**

Muster-Mietvertrag (MMV) für Dienstliegenschaften, die anstaltseigene und angemietete Flächen umfassen

Zwischen der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts –
vertreten durch den Vorstand
dieser vertreten durch die Hauptstelle ...
[postalische Anschrift]

- nachfolgend: Vermieterin -

und dem

Bundesministerium der Verteidigung
vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung ...
vertreten durch das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum (BwDLZ) ...
[postalische Anschrift]

- nachfolgend: Mieterin -

wird auf der Grundlage der zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung, dem Bundesministerium für Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abgeschlossenen Dachvereinbarung folgender **Mietvertrag** geschlossen:

Inhaltverzeichnis:

- § 1 Mietgegenstand
- § 2 Mietzweck
- § 3 Einsatz- und Sicherheitsbelange der Mieterin
- § 4 Liegenschaftsbetrieb / Betriebsgenehmigungen
- § 5 Liegenschaftsbezogene Leistungen der Vermieterin
- § 6 Mietzeit
- § 7 Miete, Mietanpassungen und Betriebskosten
- § 8 Zahlung des Mietzinses
- § 9 Technische Anlagen und Heizung
- § 10 Nutzerspezifische Anlagen, Einrichtungen, Einbauten und Sonderflächen
- § 11 Haftung und Aufwendungsersatz / Anzeigepflicht
- § 12 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte
- § 13 Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes
- § 14 Investive Baumaßnahmen
- § 15 Regelungen zur Rückgabe
- § 16 Altlasten / Kampfmittel
- § 17 Betreten des Mietgegenstandes
- § 18 Untervermietung / Mitbenutzung
- § 19 Optimierung der Wirtschaftlichkeit
- § 20 Kündigung
- § 21 Vermietung / Leerstand von gekündigten Teilflächen
- § 22 Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses
- § 23 Sonstige Vereinbarungen
- § 24 Schiedsvereinbarung
- § 25 Sondervereinbarungen
- § 26 Anlagen / Vertragsbestandteile

§ 1 Mietgegenstand

(1) Mietgegenstand ist die Liegenschaft [*genaue Bezeichnung*].

Die v.b. Dienstliegenschaft besteht aus Liegenschaftsteilen, die

- sich in unmittelbarem Eigentum der Vermieterin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BlmA) befinden, und
- bei (einem / mehreren) Dritten angemietet sind.

Zwischen der Vermieterin und der Mieterin wird für die Gesamtliegenschaft **ein** Mietvertrag abgeschlossen. Die unterschiedlichen Rechtsverhältnisse werden daher wie folgt berücksichtigt:

- a) Hinsichtlich der Flächen im Eigentum der Vermieterin (anstaltseigene Flächen) gelten die nachfolgenden Regelungen dieses Mietvertrages.
- b) Für die angemieteten Flächen gelten die Regelungen nach dem diesem Vertrag als **Anlage A, B, C, ...** beigefügten Mietvertrag/Mietverträgen für angemietete Liegenschaften, die Bestandteil dieses Mietvertrages wird / werden.
[sofern erforderlich, kann bei mehreren Drittanmietungen die alphabetische Aufzählung der Anlagen ergänzt werden]

Sofern sich aus den v.b. Anlagen abweichende Regelungen zu diesem Mietvertrag ergeben (z.B. hinsichtlich der Mietzeit, Mietanpassung, Schadensersatz, u.ä.), haben die in den Anlagen im Einzelnen vereinbarten Regelungen Vorrang.

(2) Mietgegenstand nach Abs. 1 a) (anstaltseigenen) sind die im Grundbuch eingetragenen Flurstücken, Gemarkung, Flur, und den darauf befindlichen Gebäuden und baulichen Anlagen [ggf. Grundstücks- und Gebäudeauflistung als Anlage beifügen] (im folgenden „Gebäude“), soweit es sich nicht um nutzerspezifische Anlagen gem. § 10 handelt.

NATO-finanzierte Bauwerke und Anlagen sind gesondert gekennzeichnet.

Die an die Mieterin vermieteten Flächen sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) und der Flächen- und Mietpreisauflistung (Anlage 2) aufgeführt. Grundlage für die Berechnung dieser Flächen ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume, soweit es sich um Gebäude handelt. Die in Anlage 1 und 2 gekennzeichneten bzw. aufgeführten Gebäude und Flächen werden nachfolgend als „Mietgegenstand“ bezeichnet. In Anlage 2 gekennzeichnet sind ggf. auch die von der Mieterin mit anderen Mietern genutzten Gemeinschaftsflächen.

Ausnahmen hiervon ergeben sich aus den Regelungen nach § 7.

[Nur bei Dienstliegenschaften, die bereits von der Bw genutzt werden:]

(3) Die Mieterin ist bereits im Besitz des Mietgegenstandes. Über den Mietgegenstand wurde zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages ein ausführlicher Zustandsbericht erstellt (Anlage 3).

Der darin festgestellte Zustand des Mietgegenstandes ist Vertragsgrundlage.

Die Aufstellung der zur Beseitigung des Instandhaltungssaus erforderlichen Bau- und Bauunterhaltungsmaßnahmen ist als Anlage x beigefügt. Es ist gemeinsames Ziel der Vertragsparteien, diese Maßnahmen nach Maßgabe der Dachvereinbarung (§ 18) zu realisieren.

[Nur bei Neuvermietungen an die Bw:]

- (4) Über den Mietgegenstand wird bei Übergabe der Dienstliegenschaft ein ausführliches Übergabeprotokoll mit Zustandsbericht erstellt (Anlage 3).

Der darin festgestellte Zustand des Mietgegenstandes ist Vertragsgrundlage.

§ 2

Mietzweck

- (1) Die Vermieterin vermietet den Mietgegenstand zur dienstlichen Nutzung durch die Bundeswehr als Dienstliegenschaft mit den üblichen Nebenzwecken.

- (2) Hauptbedarfsträger der Dienstliegenschaft ist die Territoriale Wehrverwaltung
/...[Alternative ist bei Ausfertigung des Mietvertrages auszuwählen !].

Eine diesbezügliche Änderung wird die Mieterin der Vermieterin zeitnah anzeigen.

- (3) Nutzungsänderungen werden durch die Fortschreibung der Bewirtschaftungsunterlagen Liegenschaften (BewLg) und der Benutzungs- und Bodenbedeckungspläne (BB-Pläne) gemäß ZDv 40/11 dokumentiert. Diese wird die Mieterin der Vermieterin jeweils zum 1. Dezember eines Jahres übermitteln.

§ 3

Einsatz- und Sicherheitsbelange der Mieterin

- (1) Die Mieterin und die einzelnen Dienststellen ihres Geschäftsbereiches werden in ihren Einsatzbelangen durch die Vermieterin nicht eingeschränkt.

- (2) Den besonderen Sicherheitsbedürfnissen der Mieterin und den sich daraus ergebenden Vorgaben wird durch die Vermieterin Rechnung getragen.

Insbesondere sind die Vorgaben des Gesetzes über die Anwendung unmittelbaren Zwanges und die Ausübung besonderer Befugnisse durch Soldaten der Bundeswehr und verbündeter Streitkräfte sowie zivile Wachpersonen (UZwGBw), des Gesetzes über die Voraussetzungen und das Verfahren von Sicherheitsüberprüfungen des Bundes (Sicherheitsüberprüfungsgesetz – SÜG) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift des Bundesministeriums des Innern zum materiellen und organisatorischen Schutz von Verschlusssachen (VS-Anweisung – VSA) sowie die entsprechenden Ausführungsbestimmungen zu beachten. Einzelheiten hierzu sind in den Zentralen Dienstvorschriften ZDv 2/30 VS-NfD (Sicherheit in der Bundeswehr) und ZDv 10/6 VS-NfD (Der Wachdienst in der Bundeswehr) geregelt.

- (3) Vorgaben zum Sabotageschutz und zu Sperrzonen sind in Anlage x aufgeführt.
[Sofern erforderlich im jeweiligen Einzelmietvertrag ergänzen.]

§ 4

Liegenschaftsbetrieb / Betriebsgenehmigungen

- (1) Die Mieterin ist für den Betrieb der Dienstliegenschaft einschließlich des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements, deren Ver- und Entsorgung sowie für Aufgaben des Umwelt- und Naturschutzes in vollem Umfang auf eigene Kosten und mit eigenem Personal verantwortlich.
- (2) Mit der Übernahme der Betreiberpflichten ist sie eigenverantwortlich für die Betriebssicherheit, den Umwelt- und Naturschutz, den Arbeitsschutz, die Arbeitssicherheit, den Brandschutz und sonstige Maßnahmen sowie deren Überwachung durch Aufsichtsbehörden zuständig, die sich aus den für den Betrieb der Liegenschaften maßgeblichen Vorschriften ergeben.

Darüber hinaus hat die Mieterin alle den Liegenschafts- und Geschäftsbetrieb betreffenden gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen auf ihre Kosten zu erfüllen, soweit diese die in diesem Vertrag geregelten Vertragspflichten der Vermieterin (Überlassung des Gebrauchs der Mietsache und Unterhaltung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand) übersteigen.

- (3) Im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung hat die Mieterin alle zum Betrieb notwendigen Genehmigungen einzuholen. Genehmigungen, die ausschließlich der Eigentümerin erteilt werden (z.B. weil zwingend mit dem Eigentum und/oder der Vermieterstellung verbunden), sind durch die Vermieterin einzuholen. In diesem Falle wird die Mieterin alle erforderlichen Unterlagen bereitstellen, damit die Vermieterin in der Lage ist, die Genehmigungen zu beantragen.

Die Vermieterin übernimmt im Falle ihrer v.b. Zuständigkeit keine Haftung dafür, dass die etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen.

Die Vermieterin stellt der Mieterin einen Abdruck der Genehmigung zur Verfügung.

- (4) Die Mieterin übernimmt in vollem Umfang die Verkehrssicherungspflicht im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung. Die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Reinigungspflicht außerhalb des Mietgegenstandes ergibt sich unmittelbar aus der jeweiligen kommunalen Satzung. Die betreffenden öffentlichen Flächen sind ggf. detaillierter mit der zuständigen öffentlichen Verwaltung abzustimmen.

Auf Verlangen der Kommune ist die Mieterin verpflichtet, eine entsprechende öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung abzugeben.

Die Mieterin pflegt, gestaltet, unterhält und reinigt die Außenanlagen (Grünflächen, Verkehrsflächen) eigenverantwortlich i. R. der Liegenschaftsbewirtschaftung nach den allgemein anerkannten landschaftspflegerischen Regeln und nutzerorientierten Vorgaben.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Sparte Bundesforst - nicht in der Funktion als Vermieterin) wird - wie bisher - nach § 27 der Dachvereinbarung im Wege einer Dienstleistung durch die Bundeswehr mit der Umsetzung des NATURA 2000 - Managements sowie dem naturverträglichen Geländemanagement auf den Waldfunktionsflächen und mit forstfunktionellen Aufgaben im Freigelände beauftragt (§ 2 BImAG, ZDv 70/1, ZDv 40/11).

Auftretende Gefahren, die die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes beeinträchtigen und sich nicht unmittelbar durch die Mieterin beseitigen lassen, hat die Mieterin der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen hat die Mieterin geeignete Maßnahmen zur Erstgefahrenabwehr durchzuführen.

- (5) Die Mieterin stellt selbst die Ver- und Entsorgung der Liegenschaften in eigener Verantwortung sicher und schließt Versorgungsverträge nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ab. Bestehende oder abzuschließende Verträge werden der Vermieterin als Eigentümerin auf Verlangen zur Kenntnis gegeben.
- (6) Die Mieterin übernimmt alle derzeitigen und künftigen sich aus dem Liegenschaftsbetrieb ergebenden umlagefähigen öffentlichen Abgaben und Gebühren (z.B. Grundbesitzabgaben, Kosten der Straßenreinigung und des Winterdienstes auf öffentlichen Flächen, des Frischwasserbezuges und Abwassers, der kommunalen Abfallentsorgung etc.).

Die Vermieterin wird die Belegenheitskommune / den zuständigen Eigenbetrieb nach Möglichkeit bitten, Abgabenbescheide für den Mietgegenstand unmittelbar an das zuständige BwDLZ zu senden. Sofern diese ausschließlich die Grundstückseigentümerin als Adressatin der Bescheide akzeptieren, wird die Vermieterin die ihr zugestellten Bescheide unverzüglich an die Mieterin weitergeben. Die Mieterin wird die Bescheide prüfen und Zahlungen veranlassen. Sofern im Einzelfall die Vermieterin diesbezüglich in Vorleistung tritt, wird die Mieterin ihr die verauslagten Kosten nach Anforderung erstatten.

- (7) Die Mieterin stellt die Vermieterin von allen eventuell gegen diese aus ihrer Verantwortung für den Liegenschaftsbetrieb gerichteten Ansprüchen frei.

§ 5

Liegenschaftsbezogene Leistungen der Vermieterin

- (1) Über Leistungen, die die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin übernehmen soll und die über die in diesem Vertrag von der Vermieterin übernommenen liegenschaftsbezogenen Pflichten hinausgehen, wird gegebenenfalls ein gesonderter Vertrag geschlossen.
- (2) Entsprechendes gilt für Leistungen, die die Mieterin auf Wunsch der Vermieterin für einen Dritten übernehmen soll.

§ 6
Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbefristete Zeit geschlossen.
- (2) Setzt die Mieterin den Gebrauch des Mietgegenstandes nach ihrer Kündigung und Ende der Mietzeit fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht.

§ 7
Miete, Mietanpassungen und Betriebskosten

- (1) Die Mieterin leistet ab Mietbeginn die folgenden monatlichen Zahlungen:
 - a) Miete für den Mietgegenstand
(Anlage ...)€
 - b) Anteil für die Selbstversicherung (ohne Hausrat / Inventar)
nach Abs. 6 (0,07 €/qm)€

Monatliche Grundmiete (Gesamtmiete):€

Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Sollte sich zukünftig eine Umsatzsteuerpflicht ergeben, wird die Gesamtmiete ab diesem Zeitpunkt um die gesetzliche Umsatzsteuer erhöht.

Die Berechnung der monatlichen Grundmiete auf Grundlage des Ist-Zustandes ergibt sich aus Anlage 2.

Die für den / die angemieteten Liegenschaftsteil(e) zu zahlende Miete ergibt sich aus Anlage A, B, C,

- (2) Für Investitionen der Mieterin, die den Mietwert der Mietsache steigern, ist ab dem Jahr, welches der Übergabe der Investition an die BImA folgt, die von der Vermieterin dafür ermittelte Miete zusätzlich zu zahlen.
- (3) Auf Verlangen einer Vertragspartei ist die Miete mit Wirkung zum 1.1. des auf die Erklärung folgenden Jahres neu zu vereinbaren, wenn sich die Mieten für vergleichbare Objekte seit der letzten Vereinbarung über die Miete um mehr als 10 % geändert haben, frühestens jedoch jeweils nach Ablauf von drei Jahren nach der letzten Vereinbarung über die Miete. Die erste Erklärung kann somit zum abgegeben werden. Die neue Miete hat der Veränderung Rechnung zu tragen. Der Nachweis über die Mietenentwicklung kann, sofern Vergleichsobjekte nicht ermittelbar sind, auch durch Orientierung an der Entwicklung am örtlichen Markt für Gewerbeimmobilien geführt werden.

Die Erklärung für das Folgejahr muss der jeweiligen Vertragspartnerin bis spätestens zum Ende des ersten Quartals eines Jahres vorliegen.

- (4) Eine von der Vermieterin zu vertretende Verschlechterung des Mietgegenstandes berechtigt die Mieterin zur Mietminderung / Mietanpassung.
- Eine von der Mieterin in Ausübung des ihr obliegenden Betriebs / der Bewirtschaftung des Mietgegenstandes verursachte Verschlechterung des Mietgegenstandes berechtigt sie nicht zu einer ihr ansonsten zustehenden Mietminderung.
- (5) Die umlagefähigen Betriebskosten (Kostenarten entsprechend § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – BetrKV)- werden - sofern möglich - unmittelbar von der Mieterin getragen.
- (6) Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören auch die Kosten der Versicherung der Gebäude gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für die Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Die Vermieterin sieht von der Versicherung gegen diese Schäden - soweit gesetzlich zulässig - ab und steht grundsätzlich für die Beseitigung dieser Schäden selbst ein (Prinzip der Selbstversicherung).
- An Stelle der umlagefähigen Versicherungskosten zahlt die Mieterin einen Anteil von 0,07 €/qm/Monat, der Bestandteil der Grundmiete wird.
- (7) Bei Kündigung einer Teilfläche innerhalb eines Abrechnungszeitraumes kann die ausziehende Mieterin eine Zwischenablesung verlangen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt die ausziehende Mieterin. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten sind dann nach der Gradtagstabelle aufzuteilen.
- (8) Sofern die Mieterin den Mietgegenstand geräumt, jedoch noch Maßnahmen nach § 9 der Dachvereinbarung durchzuführen hat / notwendig sind, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung der Miete und der Betriebskosten.

§ 8

Zahlung des Mietzinses

- (1) Die Gesamtmiete nach § 7 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig.
- (2) Die Mietzahlung erfolgt unter Angabe des Verwendungszwecks auf die nachfolgend genannte Bankverbindung der Vermieterin:

Konto Nr.

BLZ

Kreditinstitut

Verwendungszweck:

§ 9

Technische Anlagen und Heizung

- (1) Für Anlagen und Einrichtungen, die Mietvertragsgegenstand sind, werden die Kosten der baulichen Unterhaltung durch die Vermieterin getragen, im Übrigen durch die Mieterin.
- (2) Die Mieterin ist verpflichtet, diese im Rahmen des ihr obliegenden Liegenschaftsbetriebes (§ 4), nach den anerkannten Regeln der Technik als Teil des Mietgegenstandes auf ihre Kosten weiter zu betreiben. Die Mieterin trägt alle Kosten, die sich aus dem Betrieb und der Wartung dieser Anlagen und Einrichtungen ergeben.
- (3) Kosten der Instandsetzung und Ersatzbeschaffung dieser Anlagen und Einrichtungen sind Kosten der kontinuierlichen Bauunterhaltung und durch die Vermieterin zu tragen. Sofern es sich um Investitionskosten handelt, finden die hierzu getroffenen Regelungen der Dachvereinbarung Anwendung (§§ 20 - 22).

§ 10

Nutzerspezifische Anlagen, Einrichtungen, Einbauten und Sonderflächen

Nutzerspezifische Anlagen, die in der Anlage 4 zu diesem Vertrag erfasst sind, werden nicht Mietgegenstand.

§ 11

Haftung und Aufwendungsersatz / Anzeigepflicht

- (1) Die Vermieterin haftet für Schäden, die ein Mangel des Mietgegenstandes an Sachen der Mieterin verursacht, nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Dies gilt auch, wenn der Mangel oder sein Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war sowie dann, wenn der Schaden durch Störungen der Wasser-, Gas- oder Stromversorgung, der Zentralheizung, der Aufzugsanlagen, der Entwässerung, der Abfallentsorgung und der sonstigen Einrichtungen bedingt ist.
- (2) Die Mieterin haftet für alle Schäden am Mietgegenstand, die in Folge des von ihr wahrgenommenen Liegenschaftsbetriebes verursacht werden, in vollem Umfang. Im Übrigen haftet sie für durch sie verursachte Schäden am Mietgegenstand nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (3) Abs.1 und 2 gelten für Aufwendungsersatzansprüche entsprechend.
- (4) Die Mieterin hat sich Schäden, die im Rahmen von Überlassungen an oder Mitbenutzungen durch Dritte (§ 18) verursacht werden, im Verhältnis zur Vermieterin wie eigenes Verschulden nach Abs. 2 zurechnen zu lassen. Es steht ihr frei, den Dritten im Rahmen des Untermietverhältnisses / der Mitbenutzungsvereinbarung, o.ä. entsprechend in Anspruch zu nehmen.
- (5) Unabhängig von Vorstehendem ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin alle substanzbeeinflussenden und als wesentlich zu bezeichnenden Schäden / Mängel an

der Mietsache unverzüglich anzuzeigen. Gleiches gilt für den Fall, dass eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich wird.

Ausgenommen von der Anzeigepflicht sind temporäre übungs- und ausbildungsbedingte Schäden, z.B. auf Übungsplätzen durch Fahrbetrieb im Gelände, die durch fortlaufende Instandsetzungsmaßnahmen der Mieterin beseitigt werden.

- (6) Sofern die Beseitigung des Schadens nicht in den Aufgabenbereich der Mieterin fällt oder nur mit hohem finanziellen Aufwand erfolgen kann, werden sich Vermieterin und Mieterin hinsichtlich der Art und Durchführung der Schadensbeseitigung abstimmen.
- (7) Die Vermieterin ist verpflichtet, unverzüglich geeigneten Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu ergreifen oder diesen zuzustimmen, wenn die Einsatzbereitschaft oder die Aufgabenerfüllung der Mieterin erheblich gefährdet ist.

§ 12

Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte

Die Mieterin kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Gegenforderung unbestritten oder durch eine Entscheidung im Schiedsverfahren gemäß § 24 abschließend festgestellt ist. Die Aufrechnung bzw. die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts muss die Mieterin vor Fälligkeit der Forderung gegenüber der Vermieterin, unter Hinweis auf die Forderung, gegen die aufgerechnet werden soll, schriftlich anzeigen.

§ 13

Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes

- (1) Der Vermieterin obliegt die kontinuierliche Bauunterhaltung. Hierzu gehören alle konsumtiven Maßnahmen, die der Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes (siehe § 1) der baulichen Anlagen einschließlich der Technischen Anlagen und Außenanlagen und der Aufrechterhaltung des vereinbarten, vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache dienen, jedoch nicht Wartung und Inspektion (vgl. Richtlinie zur Durchführung von Bauaufgaben des Bundes - RBBau).
- (2) Das Verfahren richtet sich nach den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen.
- (3) Bauunterhaltungsmaßnahmen und sonstige Arbeiten, die der Erhaltung des Mietgegenstandes dienen oder aus anderen Gründen zweckmäßig sind, sind hinsichtlich der organisatorischen Durchführung mit der Mieterin abzustimmen. Aufwendungen, z. B. für das Freiräumen betroffener Räumlichkeiten, trägt die Mieterin, soweit es sich nicht um Kosten der Baumaßnahme handelt.
- (4) Der Mieterin obliegt der Liegenschaftsbetrieb des Mietgegenstands. Sie ist für die bestimmungs- und sachgerechte Nutzung des Mietgegenstandes verantwortlich.

- (5) Stellt die Mieterin einen Schaden am Mietgegenstand fest, zeigt sie ihn unverzüglich der Vermieterin an. Sofern die Beseitigung des Schadens nicht in den Aufgabenbereich der Mieterin fällt oder nur mit hohem finanziellen Aufwand erfolgen kann, werden sich Vermieterin und Mieterin hinsichtlich Art und Durchführung der Schadensbeseitigung abstimmen.

Die Vermieterin ist verpflichtet, unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu ergreifen oder diesen zuzustimmen, wenn die Einsatzbereitschaft oder die Aufgabenerfüllung der Mieterin erheblich gefährdet ist.

§ 14 Investive Baumaßnahmen

*[Diese Textfassung ist zu verwenden bei Mietverträgen, in denen zu § 2 die
Territoriale Wehrverwaltung eingetragen worden ist !]*

- (1) Baumaßnahmen werden durch die BlmA als darlehensfinanzierte Baumaßnahmen aus dem Einzelplan 08 durchgeführt. Das Verfahren richtet sich nach der RBBau und den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen.
- (2) Alle bei Vertragsschluss bereits begonnenen Baumaßnahmen werden durch die Mieterin zu Ende geführt. Nach Übergabe der Baumaßnahme wird hierfür nach den Regelungen der o.a. Dachvereinbarung eine von der Mieterin an die Vermieterin zu zahlende Miete festgelegt.
- (3) In Abstimmung mit der Vermieterin kann die Mieterin bauliche Änderungen vornehmen (z.B. bei nutzerspezifischen Einbauten).

- (4) Bei ÖPP -Projekten beteiligt die Mieterin die Vermieterin.

Auf die Regelungen der o.a. Dachvereinbarung (§ 10) wird Bezug genommen.

Die Eigentümerinteressen der Vermieterin sind zu berücksichtigen.

§ 14 Investive Baumaßnahmen

*[Diese Textfassung ist zu verwenden bei Mietverträgen, in denen zu § 2
nicht die Territoriale Wehrverwaltung eingetragen worden ist !]*

- (1) Baumaßnahmen werden weiterhin durch die Mieterin als eigenfinanzierte Baumaßnahmen aus dem Epl. 14 durchgeführt.

Das Verfahren richtet sich nach der RBBau und den in der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen. Die Vermieterin wird mit Blick auf die Eigentümerversantwortung bereits bei der Planung eingebunden, ohne dass sich dadurch Verzögerungen ergeben.

- (2) In Abstimmung mit der Vermieterin kann die Mieterin bauliche Änderungen vornehmen (z.B. bei nutzerspezifischen Einbauten).

- (3) Bei ÖPP -Projekten beteiligt die Mieterin die Vermieterin.

Auf die Regelungen der o.a. Dachvereinbarung (§ 10) wird Bezug genommen.

Die Eigentümerinteressen der Vermieterin sind zu berücksichtigen.

§ 15

Regelungen zur Rückgabe

- (1) Die Bundeswehr ist verpflichtet, auf Verlangen der Bundesanstalt Sonderanlagen (z.B. Tanklager, Schießanlagen, Bunker, Untertageanlagen) und genehmigungsbedürftige betriebstechnische Anlagen auf ihre Kosten ordnungsgemäß stillzulegen und soweit hierzu erforderlich, den Ausbau von Anlagen, Einrichtungen und Einbauten vorzunehmen oder die Kosten hierfür zu übernehmen. Unabhängig davon, ob diese Anlagen Mietgegenstand sind, wird diese Verpflichtung in jedem Fall durch die Mieterin und auf deren Kosten erfüllt. § 9 der Dachvereinbarung bleibt unberührt.
- (2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes, einschließlich der Einrichtungen und Anlagen wird die Mieterin nur durchführen, wenn sie sich zuvor diesbezüglich mit der Vermieterin abgestimmt und mit dieser eine gesonderte schriftliche Vereinbarung geschlossen hat. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die sich aus der Maßnahme ergeben.

Bei dem Mietgegenstand besteht bereits derzeit hinsichtlich folgender Anlagen - soweit bekannt - eine Stilllegungsverpflichtung (entsprechend der Regelung in § 9 der Dachvereinbarung) der Mieterin bei Nutzungsaufgabe:

..... [ggf. ergänzen]

§ 16

Altlasten / Kampfmittel

- (1) Die Mieterin steht als Nutzerin und Betreiberin des Mietgegenstandes für schädliche Bodenveränderungen nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und für von ihr verursachte Kampfmittelbelastungen gegenüber der Vermieterin sowie Dritten nach den in § 8 der Dachvereinbarung getroffenen Regelungen ein.
- (2) Bei Kündigung des Mietvertrages durch die Mieterin und Rückgabe der Mietsache an die Vermieterin verpflichtet sich die Mieterin, bereits festgestellte, bzw. für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Rückgabe schon zum Zeitpunkt der Rückgabe vorhandene akute Gefahrenstellen nachträglich erkannt werden, zu deren Beseitigung auf ihre Kosten. Bekannte akute Gefahrenstellen werden bei Rückgabe des Mietgegenstandes protokolliert.
- (3) Die Mieterin wird der Vermieterin zu Beginn des Mietverhältnisses die ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnisse hinsichtlich des evtl. Vorhandenseins von Altlasten / Kampfmitteln oder sonstigen Belastungen des Mietgegenstandes mitteilen, der Vermieterin diesbezüglich vorhandene Unterlagen bei Bedarf zur Verfügung stellen und diese während des Mietverhältnisses insgesamt informiert halten.

Die Mieterin wird die Vermieterin in allen Belangen unterstützen, die der Klärung des Vorhandenseins evtl. Altlasten / Kampfmittel dienen. Sie ist verpflichtet, die Vermieterin während der Mietzeit diesbezüglich über alle Vorkommnisse bzw. neu gewonnenen Erkenntnisse zu unterrichten. Dazu werden die von den Wehrbereichsverwaltungen erstellten „Jahresberichte zur Altlastenbearbeitung“ an die Vermieterin übersandt. Die Vermieterin kann darüber hinaus bei Bedarf weitere diesbezügliche Unterlagen / Informationen von der Mieterin anfordern.

- (4) Hinsichtlich nachfolgender Flächen liegen bereits zu Beginn des Mietvertrages Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten, Kampfmitteln oder sonstige Belastungen des Mietgegenstandes vor:

[ggf. Anlage beifügen]

§ 17

Betretten des Mietgegenstandes

Der Vermieterin und ihrer von der Mieterin bestätigten Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes zur Wahrnehmung der von ihr übernommenen Pflichten grundsätzlich mit Dienstausweis gestattet. Der Zutritt kann auch mit Berechtigungs- / Sonderausweis oder mit Besucherschein erfolgen.

Die Vermieterin darf jedoch Teile des Mietgegenstandes, die einem besonderen Schutzbedürfnis unterliegen (z.B. Sabotagegefährdete Dienststellen, Sperrzonen, Waffenkammern und VS-Räume) nur nach vorheriger zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung mit der Mieterin betreten. Die Mieterin ist verpflichtet, den Zugang bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen alsbald zu ermöglichen.

Sich daraus ergebende Besonderheiten sind in Anlage 5 ausgewiesen.

§ 18

Untervermietung / Mitbenutzung

- (1) Eine Untervermietung von Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, die Dritten zur Erfüllung von originären dienstlichen Aufgaben der Bundeswehr (z.B. Unternehmen/Gesellschaften mit Bundesbeteiligung im Ressortvermögen des BMVg wie HIL, BWI, LHBekleidung, BwFuhrparkService, Betreuungseinrichtungen) bereitzustellen sind (dienstliche Nutzung), ist nach Maßgabe von § 5 der Dachvereinbarung grundsätzlich möglich. Diese werden durch die Mieterin im Rahmen von Liegenschaftsüberlassungsverträgen (Untermietverhältnissen) im erforderlichen Umfang überlassen. [Sofern zutreffend, sonst streichen: Vorstehende Regelung gilt entsprechend für die in der Anlage xx aufgelisteten Zuwendungsempfänger, die Zuwendungen aus dem Epl. 14 erhalten.] Bestehende Überlassungsverträge werden fortgeführt.

Entgeltliche Überlassungen bzw. Betriebskosten werden unmittelbar zwischen der Mieterin und dem Untermieter abgerechnet.

Bestehende Miet-/Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse, die die Mieterin über einen Teil des Mietgegenstandes mit Dritten abgeschlossen hat (z.B. fliegerische Mitbenutzung, Nutzung von Sportanlagen, Vermietung einer Halle), werden im Rahmen des Mietverhältnisses BImA / Bw durch die Bundeswehr in eigener Zuständigkeit und Verantwortung als Untermietverhältnisse weitergeführt. Dies gilt auch für künftig neu abzuschließende Verträge.

Über diesen Mietvertrag hinaus bestehende oder künftig getroffene Vereinbarungen mit der Vermieterin bleiben unberührt.

- (2) Die Mieterin entscheidet eigenverantwortlich unter Beachtung der Haushaltsbestimmungen des Bundes über den entgeltlichen oder unentgeltlichen Abschluss von Untermiet- / Mitbenutzungsverträgen und die Höhe eines dabei ggf. zu vereinbarenden Entgeltes. Gleiches gilt für die evtl. Abrechnung von Betriebskosten. Auf Anforderung wird die Vermieterin die Mieterin entsprechend beraten.
- (3) Einzelheiten werden u.a. durch die einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen insbesondere die ZDv 70/1, die Richtlinien zur Mitbenutzung der Liegenschaften der Bundeswehr durch Dritte (Erlass BMVg WV III 3 – Az 45-04-01/00 vom 27. Februar 2007 i.d.a.F.) sowie die dazu ergangenen Erlasse und die Regelung zur Unterkunftpauschale für freiwillige Inanspruchnahme von Gemeinschaftsunterkunft (VMBl. 2007, S. 79) geregelt.
- (4) Die erzielten Erlöse stehen der Mieterin zu. Die haushaltsrechtlichen Regelungen bleiben unberührt.
- (5) Für den Mietgegenstand bestehen bei Vertragsbeginn folgende Miet- bzw. Nutzungsverträge zwischen der Mieterin und Dritten (Anlage xx):

[....] *Sofern erforderlich im jeweiligen Einzelmietvertrag ergänzen !*

Die v.b. Verträge bleiben bestehen und werden - soweit erforderlich - angepasst. Über neu abgeschlossene Verträge wird die Mieterin die Vermieterin zeitnah unterrichten.

§ 19

Optimierung der Wirtschaftlichkeit

Die Vermieterin wird die Mieterin auf Grundlage der regelmäßig durch die Mieterin bereitgestellten Betriebs-/Bewirtschaftungsdaten bei der Optimierung der Bewirtschaftungskosten beraten und im Einvernehmen mit der Mieterin durch aktive Gestaltung selbst zur Reduzierung der Kosten der Flächennutzung beitragen.

§ 20 Kündigung

- (1) Die Mieterin kann das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres kündigen. Die Parteien sind jedoch darin frei, den Mietvertrag jederzeit einvernehmlich aufzuheben.
- (2) Die Mieterin ist berechtigt, selbstständig verwertbare Teilflächen / Einheiten des Mietgegenstandes auch einzeln zu kündigen. Eine selbstständig verwertbare Teilfläche / Einheit ist in der Regel anzunehmen, wenn die frei gezogenen Flächen räumlich miteinander verbunden und räumlich von dem verbleibenden Mietgegenstand abtrennbar sind.

Diejenige Vertragspartei trägt die Kosten für Abtrennmaßnahmen, in deren Interesse die Abtrennung liegt. Im Einzelfall kann aufgrund der Interessenlage auch eine Aufteilung der Kosten in Betracht kommen.

Die Kündigung setzt voraus, dass die Mieterin die anderweitige Verwendung oder Verwertung der abgetrennten Teilfläche des Mietgegenstandes uneingeschränkt im Rahmen der jeweiligen Sicherheitsinteressen und der Einsatzbereitschaft zulässt. Die Kündigungsfrist richtet sich nach Abs. 1. Für die Rückgabe einer Teilfläche gilt § 22 entsprechend.

- (3) Die Vermieterin ist berechtigt, bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit der Teilfläche bereits vor der Beendigung des Mietverhältnisses über die Teilfläche, jedoch erst nach deren Räumung durch die Mieterin, durchzuführen.
- (4) Die Mieterin hat die Vermieterin zeitnah davon in Kenntnis zu setzen, wenn zusammenhängende Mietflächen dauerhaft für eine anderweitige Vermietung in Betracht kommen.

§ 21 Vermietung / Leerstand von gekündigten Teilflächen

- (1) Von der Mieterin nach § 20 gekündigte und freigegebene Teilflächen kann die Vermieterin im Rahmen des Einheitlichen-Liegenschafts-Managements des Bundes (ELM) an Dienststellen eines anderen Ressorts oder an sonstige Dritte vermieten. Den Belangen der Mieterin, insbesondere den Sicherheitserfordernissen, ist Rechnung zu tragen.
- (2) Sofern die Mieterin im Rahmen des ihr obliegenden Liegenschaftsbetriebes für die Gesamtliegenschaft (§ 4) auch weiterhin die Bewirtschaftung der Teilfläche übernimmt, rechnet die Mieterin (Bundeswehr) mit dem neuen Mieter die dabei entstehenden Betriebskosten unmittelbar ab. Sie erhält eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten, die sie in eigener Zuständigkeit festlegen wird. Sollte im Einzelfall eine unmittelbare Abrechnung nicht möglich oder zweckmäßig sein, wird die Mieterin (Bundeswehr) die Betriebskosten mit der Vermieterin abrechnen, die diese Kosten wiederum mit dem neuen Mieter (Dritter) abrechnen wird.

- (3) Gleiches gilt, sofern gekündigte und an die Vermieterin zurückgegebene Teilflächen nicht weitervermietet worden sind. In diesem Falle rechnet die Mieterin (Bundeswehr) mit der Vermieterin die entstehenden Betriebskosten ab. Sie erhält eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten.

§ 22

Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mieterin wird nach Kündigung des Mietverhältnisses rechtzeitig vor Auszug mit der Vermieterin oder deren Beauftragten einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem der Zustand des Mietgegenstandes in einem Protokoll festgehalten wird.
- (2) Werden bei der Besichtigung mieterseitig zu vertretende Mängel oder Veränderungen des Mietgegenstandes festgestellt, so kann die Vermieterin von der Mieterin die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen, bzw. auf Wunsch der Mieterin die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes veranlassen. Die Kosten hierfür trägt die Mieterin.

Sofern die Beseitigung der Mängel oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes über die Mietzeit hinaus geht, bleibt die Mieterin zur Zahlung eines dem Mietzins entsprechenden Entgeltes bis zur Beseitigung der Mängel bzw. der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und anschließender Rücknahme des gekündigten Mietgegenstandes durch die Vermieterin verpflichtet, es sei denn die Vermieterin verzichtet auf eine Beseitigung oder Wiederherstellung. Übernimmt die Vermieterin auf Wunsch der Mieterin die Beseitigung bzw. Wiederherstellung, bleibt die Mieterin für einen zur Beseitigung angemessenen Zeitraum zur Zahlung eines dem Mietzins entsprechenden Entgeltes verpflichtet.

§ 9 der Dachvereinbarung sowie § 7 Abs. 8 dieses Mietvertrages bleiben unberührt.

- (3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt die Mieterin den Mietgegenstand spätestens am letzten Tag der Mietzeit geräumt und besenrein in dem dann vorhandenen Zustand zurück. Schönheitsreparaturen werden von der Mieterin bei Auszug nicht verlangt.

Die Regelungen nach § 9 Dachvereinbarung bleiben unberührt.

- (4) Über das Recht und die Pflicht der Mieterin zur Wegnahme von ihr in den Mietgegenstand eingebrachten Einrichtungen wird zwischen den Parteien unter Berücksichtigung des Vertragszwecks und der Wirtschaftlichkeit vor Rückgabe der Mietsache Einvernehmen hergestellt.

§ 23

Sonstige Vereinbarungen

- (1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.
Satz 2 gilt auch für den Fall einer Regelungslücke im Vertrag.

§ 24

Schiedsvereinbarung

- (1) Sollten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung und Durchführung dieses Mietvertrages nebst Anlagen entstehen, entscheidet nach Maßgabe von § 26 der Dachvereinbarung über alle Streitigkeiten abschließend ein Schiedsgericht unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges.
- (2) Das Schiedsgericht soll beim Bundesamt für Justiz eingerichtet werden. Es besteht aus drei Schiedsrichtern mit einem Vorsitzenden. Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert von bis zu 10.000,- € besteht das Schiedsgericht nur aus einem Vorsitzenden. Über die Besetzung des Schiedsgerichtes entscheidet das Bundesamt für Justiz.
- (3) Die Einschaltung des Schiedsgerichts ist nur zulässig, wenn eine Einigung zwischen BMVg und BMF nicht herbeigeführt werden kann. Dies ist durch ein entsprechendes Schreiben einer der beiden Seiten nachzuweisen.
- (4) Das Schiedsgericht entscheidet auch darüber, wer die Kosten für die Durchführung des Schiedsverfahrens trägt.
- (5) Das Schiedsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 1029 ff ZPO, soweit sich nicht aus den vorstehenden Regelungen ein anderes ergibt.

§ 25

Sondervereinbarungen

[sofern Regelung im Einzelmietvertrag notwendig]

- (1)
- (2)

§ 26

Anlagen / Vertragsbestandteile

- (1) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

- Anlage A Mietvertrag für den bei [*Dritten eintragen*] angemieteten
Liegenschaftsteil XY
- Anlage B Mietvertrag für den bei [*Dritten eintragen*] angemieteten
Liegenschaftsteil XY
- Anlage 1 Lageplan des Grundstücks
- Anlage 2 Flächen- und Mietpreisaufstellung
- Anlage 3 Zustandsbericht
- Anlage 4 Liegenschaftsbezogene technische Anlagen und Einrichtungen
- Anlage 5 Merkblatt „Hinweise und Empfehlungen für den Zutritt zu Liegenschaften
der Bundeswehr“

[ggf. ergänzen]

- (2) Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses
Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Anlage 11 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

**Beispielkatalog nutzerspezifischer Anlagen,
Einrichtungen und Einbauten sowie Sonderflächen**

Abgrenzung des Mietgegenstandes ./ Nutzerspezifische Anlagen, Einbauten und Einrichtungen nach DIN 276 (Kosten im Hochbau)

Grundsätze:

1. Alle Anlagen, die im Rahmen der STAN (Stärke- und Ausrüstungsnachweisung) von der Bundeswehr beschafft wurden, zählen nicht zum Mietgegenstand.
2. Mobile Anlagen/Einbauten und Anlagen zur Freiaufstellung bleiben grundsätzlich im Eigentum der Bundeswehr.
3. Das EDV-Datennetz in den Liegenschaften befindet sich derzeit in der Zuständigkeit der BWI GmbH und zählt daher nicht zum Mietgegenstand. Dies betrifft auch sämtliche EDV-Komponenten wie Server, Hubs, Verteiler etc.
4. Die Bundeswehr bleibt Eigentümer von sog. „roten Netzen“, sowie speziellen Übertragungsnetzen für z. B. Waffensystemtechnik.
5. Im Bereich Schwachstrom (KG 450 – z. B. Elektroakustische Anlagen, Gefahrenmelde - u. Alarmanlagen) verbleiben die End- und Peripheriegeräte im Eigentum/ in Zuständigkeit der Bundeswehr. Dies betrifft insbesondere Audiogeräte, Kameras, Lesegeräte etc. Die BlmA wird jedoch Eigentümer der Übertragungsnetze (Kabel und Leitungen) dieser Anlagen/Einbauten.
6. Es herrscht Einvernehmen darüber, dass bei Ausfall/Defekt von Anlagen/Einbauten nur Ersatz/Reparatur zu leisten ist. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind eine Verbesserung, die als Investition zu betrachten ist. Diese Verbesserung ist keine Bauunterhaltung.
7. Im Übrigen gilt als Anhalt: Anlagen und Einbauten, die fest mit einem Bauwerk/Gebäude verbunden oder "bauliche Anlage" sind, werden grundsätzlich der BlmA als zum Mietgegenstand gehörend zugeordnet. Fest mit einem Bauwerk/Gebäude verbunden sind Anlagen und Einbauten dann, wenn ein Ausbau nur unter Zerstörung oder Beschädigung der Anlage oder des Bauwerks möglich ist. Eingelassene, einbetonierte, eingemauerte, verschweißte, etc. Anlagen bzw. Einbauten deuten auf die Zuständigkeit der BlmA hin.
Verschraubte, genagelte, genietete, geschrumpfte, etc. Anlagen bzw. Einbauten können i.d.R. zerstörungs- bzw. beschädigungsfrei ausgebaut werden und sind damit damit Anhaltspunkte für eine
8. Der Katalog kann für das einzelne Mietobjekt unter den Positionen "Sonstiges" der einzelnen Kostengruppen ergänzt werden. Hier ist die Zuständigkeit - mit Blick auf die Regelungen zu der jeweiligen Kostengruppe - im Einzelfall festzulegen.
9. Es herrscht Einvernehmen darüber, dass der verhandelte Katalog nicht abschließend ist. Im Zuge der weiteren Mietwertermittlungen werden weitere Einbauten/Anlagen hinzukommen. Die Einordnung der Zuständigkeiten soll sich nach den Grundsätzen des nachfolgenden Kataloges richten.

Beispielkatalog:

KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BlmA	
	Kostengruppen 400 - 600			
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen*			
411	Abwasseranlagen			
4111	Abwasserleitungen/Abläufe		x	
4112	Grundleitungen/Abläufe		x	
4113	Abscheider, fest im Erdreich eingebaut		x	
4114	Abscheideanlagen, mobil, zur Freiaufstellung	x		
4115	Hebeanlagen		x	
4119	AW-Sammel- u. -behandlungsanlagen, Sonstiges			
412	Wasseranlagen			
4121	Wassergewinnungsanlagen		x	
4122	Wasseraufbereitungsanlagen, sofern zur Trinkwasser-Versorgung notwendig		x	

KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BlmA	
Kostengruppen 400 - 600				
4123	Druckerhöhungsanlagen		x	
4124	Dezentrale Wassererwärmer (außer Untertisch-Geräte - UT - Teeküchen KG 4713)		x	
4125	Wasserspeicher		x	
4126	Regenrückhaltebecken		x	
4129	Wasseranlagen, Sonstiges			
413 Gasanlagen				
4131	Gaslagerungs- u. Erzeugungsanlagen		x	
4132	Übergabestationen		x	
4133	Druckregelanlagen		x	
4134	Gasleitungen		x	
4139	Gasanlagen, Sonstiges			
414 Feuerlöschanlagen				
4141	Sprinkleranlagen		x	
4142	Löschwasseranlagen		x	
4143	Wandhydranten		x	
	Spezielle nutzungsabhängige Löschanlagen			
4144	CO2 Löschanlagen		x	
4145	Argon Löschanlagen		x	
4146	Feuerlöschkanonen mit Bedienungsstation		x	
4149	Feuerlöschanlagen, Sonstiges			
41491	Schaummittelbehälter, soweit mobil	x		
41492	Handfeuerlöscher, rollbare Feuerlöscher	x		
419 Abwasser-, Wasser, Gasanlagen, Sonstiges nutzungsabhängig				
4191	Besondere Abwassertechnische Anlagen im Zusammenhang mit Werkstattnutzung s.o.		x	
4192	Abwasseraufbereitungsanlage		x	
4193	Aktivkohle- und Selektivaustauscher		x	
4194	Neutralisationsanlage Batterieraum		x	
4195	Koaleszenzabscheider		x	
4196	Emulsionsspaltanlage		x	
420 Wärmeversorgungsanlagen*				
421 Wärmeerzeugungsanlagen				
4211	Brennstoffversorgungsanlagen		x	
4212	Wärmeübergabestationen		x	
4213	Heizkesselanlagen		x	
4214	Wärmepumpenanlagen		x	
4215	Solaranlagen		x	
4216	Wassererwärmungsanlagen		x	
4217	Meß-, Steuer- u. Regelanlagen		x	
4219	Wärmeerzeugungsanlagen, Sonstiges			
422 Wärmeverteilnetze				
4221	Verteiler		x	
4222	Rohrleitungen		x	
4229	Wärmeverteilnetze, Sonstiges			
423 Raumheizflächen				
4231	Heizkörper		x	
4232	Flächenheizsysteme		x	
4233	Ölradiatoren bzw. Heizgebläse (fest montiert)		x	
4239	Raumheizflächen, Sonstiges			
429 Wärmeversorgungsanlagen, Sonstiges				
4291	Schornsteinanlagen		x	

KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BlmA	
	Kostengruppen 400 - 600			
430	Lufttechnische Anlagen*			
431	Lüftungsanlagen			
4311	Zuluftanlagen		x	
4312	Abluftanlagen		x	
4313	Wärmerückgewinnungsanlagen		x	
4314	Zuluftleitungen		x	
4315	Abluftleitungen		x	
4316	Meß-, Steuer-, Regelanlagen		x	
4317	Spezialabluftanlagen		x	wenn Teil der gebäudeversorgen- den Lüftungsanlage, sonst Bw
4318	Absauganlagen im Werkstattbereich incl. Kfz- Hallen		x	wenn Teil der gebäudeversorgen- den Lüftungsanlage, sonst Bw
4319	Triebwerksabsaugung		x	wenn Teil der gebäudeversorgen- den Lüftungsanlage, sonst Bw
432	Teilklimaanlagen			
4321	Zuluftanlagen		x	
4322	Abluftanlagen		x	
4323	Wärmerückgewinnungsanlagen		x	
4324	Zuluftleitungen		x	
4325	Abluftleitungen		x	
4326	Mess-, Steuer-, Regelanlagen		x	
4327	Teilklimaanlagen Sonstiges			
433	Klimaanlagen			
4331	Zuluftanlagen		x	
4332	Abluftanlagen		x	
4333	Wärmerückgewinnungsanlagen		x	
4334	Zuluftleitungen		x	
4335	Abluftleitungen		x	
4336	Meß-, Steuer, Regelanlagen		x	
4339	Klimaanlagen, Sonstiges			
434	Prozesslufttechnische Anlagen			
4341	Farbnebel-Abscheideanlagen		x	wenn Teil der gebäudeversorgen- den Lüftungsanlage, sonst Bw
4342	Spähneabsauganlage		x	wenn Teil der gebäudeversorgen- den Lüftungsanlage, sonst Bw
4343	Entstaubungsanlagen		x	wenn Teil der gebäudeversorgen- den Lüftungsanlage, sonst Bw
435	Kälteanlagen			
4351	Kälteerzeugungsanlagen		x	
4352	Rückkühlanlagen		x	
4353	Pumpen, Verteiler		x	
4354	Rohrleitungen		x	
4355	Meß-, Steuer-, Regelanlagen		x	
4359	Kälteanlagen, Sonstiges			
43591	Klimasplitgeräte (mobil)	x		
43592	Klimasplitgeräte (nicht mobil)		x	
439	Lufttechnische Anlagen, Sonstiges			
4391	Lüftungsdecken		x	
4392	Kühldecken		x	
4393	Luftentfeuchtungsanlagen		x	
4394	Abluffenster, Entrauchung, Rauch-Warnanlage (RWA)		x	

KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BlmA	
440	Starkstromanlagen*			
441	Hoch- u. Mittelspannungsanlagen			
4411	Schaltanlagen		x	
4412	Transformatoren		x	
4419	Hoch- u. Mittelspannungsanlagen, Sonstiges		x	
442	Eigenstromversorgungsanlagen			
4421	Rotierende Anlagen (Generatoren, Aggregate)		x	wenn Teil der gebäudeversorgenden Stromversorgung (z.B. sicherheitstechnische Anlage)
4422	Stat. Anlagen mit Wechselrichter		x	wenn Teil der gebäudeversorgenden Stromversorgung (z.B. sicherheitstechnische Anlage)
4423	Batterieanlagen		x	wenn Teil der gebäudeversorgenden Stromversorgung (z.B. sicherheitstechnische Anlage)
4424	Zentrale Batterieanlagen		x	wenn Teil der gebäudeversorgenden Stromversorgung (z.B. sicherheitstechnische Anlage)
4425	Photovoltaikanlagen		x	wenn Teil der gebäudeversorgenden Stromversorgung (z.B. sicherheitstechnische Anlage)
4429	Eigenstromversorgungsanlage, Sonstiges			
44291	Mobile Batterieanlagen, mobile Notstromaggregate	x		
443	Niederspannungsschaltanlagen			
4431	Niederspannungshauptverteiler		x	
4432	Blindstromkompensationsanlage		x	
4433	Maximumüberwachungsanlage		x	
4439	Niederspannungs-Anlagen, Sonstiges			
444	Niederspannungsinstallations-Anlagen			
4441	Kabel und Leitungen		x	
4442	Unterverteiler		x	
4443	Verlegesysteme		x	
4449	Niederspannungs-Anlagen, Sonstiges			
445	Beleuchtungsanlagen			
4451	Ortsfeste Leuchten für Allgemein-Beleuchtung		x	
4459	Beleuchtungs-Anlagen, Sonstiges			
44591	Notlichtlampe		x	
446	Blitzschutz- u. Erdungsanlagen			
4461	Auffangeinrichtungen, Ableitungen		x	
4462	Erdung		x	
4463	Potentialausgleich		x	
4469	Blitzschutz, Erdung, Sonstiges			
449	Starkstromanlagen, Sonstiges			
4491	Frequenzumformer		x	
4492	Trenntransformatoren, Kleinspannungstransformat.		x	
4493	Elektr. Umformer für nutzerspezifische Spannung		x	
450	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen*			Nutzerspezifisch: Alle End- und Peripheriegeräte sowie verarbeitende und aktive Komponenten der KG 450 - 459 verbleiben im Eigentum der Bw. Zuständig für Kabel und Leitungen = BlmA.

KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BlmA	
	Kostengruppen 400 - 600			
451	Telekommunikationsanlagen			
4511	Telekommunikationsanlagen	x		
4513	EDV-Technik aktiv und passiv	x		
4514	LAN- Schrank	x		
4515	Workstation, abgesetzter Bedienplatz	x		
4516	EDV-Sicherheitstechnik	x		
452	Such- u. Signalanlagen			
4521	Personenrufanlagen		x	
4522	Lichtruf- u. Klingelanlagen		x	
4523	Türsprech- u. Türöffneranlagen		x	
4529	Such- u. Signalanlagen, Sonstiges			
453	Zeitdienstanlagen			
4531	Uhrenanlagen	x		
4532	Zeiterfassungsanlagen	x		
4539	Zeitdienstanlagen, Sonstiges			
454	Elektroakustische Anlagen			
4541	Beschallungsanlagen mit Mischpult	x		
4542	Konferenz- u. Dolmetscheranlagen	x		
4543	Gegen- u. Wechselsprechanlagen		x	
4549	Elektroakustische Anlagen, Sonstiges			
455	Fernseh- und Antennenanlagen			
4551	Fernseh- u. Rundfunkanlage	x		
4554	Video Anlagen (Überwachung Innen und Außen)	x		
4555	Funk-Sende- und Empfangs-Anlagen	x		
4556	Funkzentralen	x		
4559	Fernseh- und Antennenanlagen, Sonstiges			
45591	Beamer	x		
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen fest			
4561	Brandmeldeanlagen	x		
4562	Überfall- u. Einbruchmeldeanlagen	x		
4563	Wächterkontrollanlagen	x		
4564	Zugangskontrollanlagen	x		
4565	Gaswarnanlagen	x		
4566	Raumbeobachtungsanlagen	x		
4569	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen, Sonstiges			
457	Übertragungsnetze (Kabelnetze zur Übertragung von Daten, Sprache, Text und Bild, soweit nicht in anderen KGR erfasst)			
4571	Übertragungsnetze		x	
4579	Übertragungsnetze, Sonstiges			
459	Fernmelde- u. informationstechn. Anlage,			
4592	Personenleitsysteme	x		
4593	Parkleitsysteme	x		
460	Förderanlagen*			
461	Aufzugsanlagen			
4611	Personenaufzüge		x	
4612	Lastenaufzüge		x	
4613	Kleingüteraufzüge		x	
4614	Hubtische / Scherenhubtische (mobil)	x		
4614	Hubtische / Scherenhubtische (nicht mobil)		x	

KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BlmA	
4619	Aufzugsanlagen, Sonstiges			
462	Fahrtreppen, Fahrsteige		x	
463	Befahranlagen		x	
464	Transportanlagen			
4641	Autom. Warentransportanlagen		x	
4642	Kleingüterförderanlagen		x	
4643	Rohrpostanlagen		x	
4649	Transportanlagen, Sonstiges			
465	Krananlagen			
4651	Montagekräne incl. Laufkatzen		x	
4652	Mobile Montagekräne	x		
469	Förderanlagen, Sonstiges			
470	Nutzungsspezifische Anlagen *			
471	Küchenbezogene Anlagen und Einrichtungen			
4711	Großküchenanlagen fest mit dem Geb. verbunden	x		
4712	Haushalts- / Stationsküchen (s.o.)	x		
4713	Teeküchen incl. Armaturen, UT-Geräte (s.o.)	x		
4719	Küchentechnische Anlagen und Geräte, Sonstiges			
47191	Geräte für den Kochprozess, d.h. zur Zubereitung von ess- bzw. trinkbaren Nahrungs- / Lebensmitteln (z.B. Heißluftdampfgargeräte, Druckgarbraisiieren, Friteusen, Herde, Backöfen, Bräter, Kaffeemaschinen)	x		
47192	Geräte und Anlagen für Lebensmittel-Ausgabe, Lagerung, u.ä. (z.B. Regale, Küchenmöbel, Theken, Ausgabestände und -geräte, Kühl- / Gefriereinrichtungen)	x		
47193	Anlagen für den Spülprozess	x		
472	Wäscherei-u. Reinigungsanlagen			
4721	Wäschereianlagen (s.o.)	x		
4722	Chemische Reinigungsanlagen, fest mit dem Gebäude verbunden	x		
4723	Medizinische Geräte-Reinigungsanlagen, fest mit dem Gebäude verbunden	x		
4724	Bettenreinigungsanlagen, fest m. d. Geb. verb.	x		
4725	Sterilisationsanlagen fest m. d. Geb. verb.	x		
4729	Wäscherei- u. Reinigungsanlagen, Sonstiges			
47291	Schlauchwaschanlage Feuerwehr	x		mobil Bw / fest BlmA
473	Medienversorgungsanlagen			
4731	Technische und medizinische Gase (Zentrale)	x		
4732	Druckluftherzeugungsanlage	x		
4733	Vakuumerzeugungsanlagen	x		
4734	Leitungen für Gase und Vakuum	x		
4735	Flüssigchemikalien (Zentralen)	x		
4736	Leitungen für Flüssigchemikalien	x		
4737	Vielgelenkbetankungsarm	x		
4739	Medienversorgungsanlagen, Sonstiges			
474	Medizintechnische Anlagen			
4741	Diagnosegeräte	x		
4742	Behandlungsgeräte	x		

KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BlmA	
	Kostengruppen 400 - 600			
4743	OP-Einrichtungen	x		
4744	Hebeeinrichtungen für Behinderte	x		
4749	Medizintechnische Anlagen, Sonstiges			
475	Labortechnische Anlagen			
4751	Sicherheitslösungsmittelschränke	x		
4752	Groß-Sterilisator	x		
4753	Abfüllfläche am Gas-Aussenlager	x		
4754	Peil- und Probenahmegeräte	x		
4755	Abwasserlabor	x		
4756	Heiz-, Flämm-, und Schmelzgeräte	x		
4757	Reaktorbehälter	x		
4759	Labortechnische Anlagen, Sonstiges			
476	Badetechnische Anlagen			
4761	Schwimmbeckenanlagen		x	
4762	Saunaanlagen		x	
4763	Medizinische Badeanlagen		x	
4764	Whirlpools		x	
4765	Sprunganlagen		x	
4769	Badetechnische Anlagen, Sonstiges			
477	Kälteanlagen			
4779	Kälteanlagen, Sonstiges			
47791	Kälteanlagen für nutzerspezifische Einbauten (z.B. Labore)	x		
478	Entsorgungsanlagen			mobil Bw / Festeinbauten BlmA
4781	Abfallentsorgungsanlagen		x	
4782	Sonderabfallentsorgungsanlagen		x	
4783	Recyclinganlagen		x	
4784	Kompostieranlagen		x	
4789	Entsorgungsanlagen, Sonstiges			
47891	Container f. Sondermüll	x		
479	Nutzungsspezifische Anlagen, Sonstiges			
4791	Bühnentechnische Anlagen		x	
4792.1	LkW-/Fahrzeug-Waschanlagen	x		Betriebstechnik = Bw; Bauliche Anlage (z. B. Halle zum Einbau der Anlage; Einhausung) = BlmA
4792.2	Panzerwaschanlagen	x		
4793	Kompensierungsanlage für Kompass (LuftWst)	x		
4794	Technische Anlagen im Tower (Überprüfung ob STAN Gerät, sonst s.o.)	x		
4795	Medien - Versorgungspunkte (Mediensäulen -Strom, Wasser, Druckluft)		x	
4796	Flugsimulator - Rechenzentrum mit Simulator- aufbauten und Mechanik	x		
4797	Flughafenfeuerwehr Übungs- und Alarmierungs- einrichtungen	x		
4798	Dekontaminierungsanlage	x		
4799	Kampfmitteltestanlagen (z. B. Torpedotestanlage)	x		
47910	Hafenschleusenanlagen einschliesslich Betriebstechnik des Bauwerks	x		
47911	Schwimmpontons einschl. Technik	x		(mobil daher Bw)
480	Gebäudeautomation (GA)*			
481	Automationssysteme		x	
482	Leistungsteile/Schaltschränke		x	
483	Aktive/Passive Komponente GA		x	

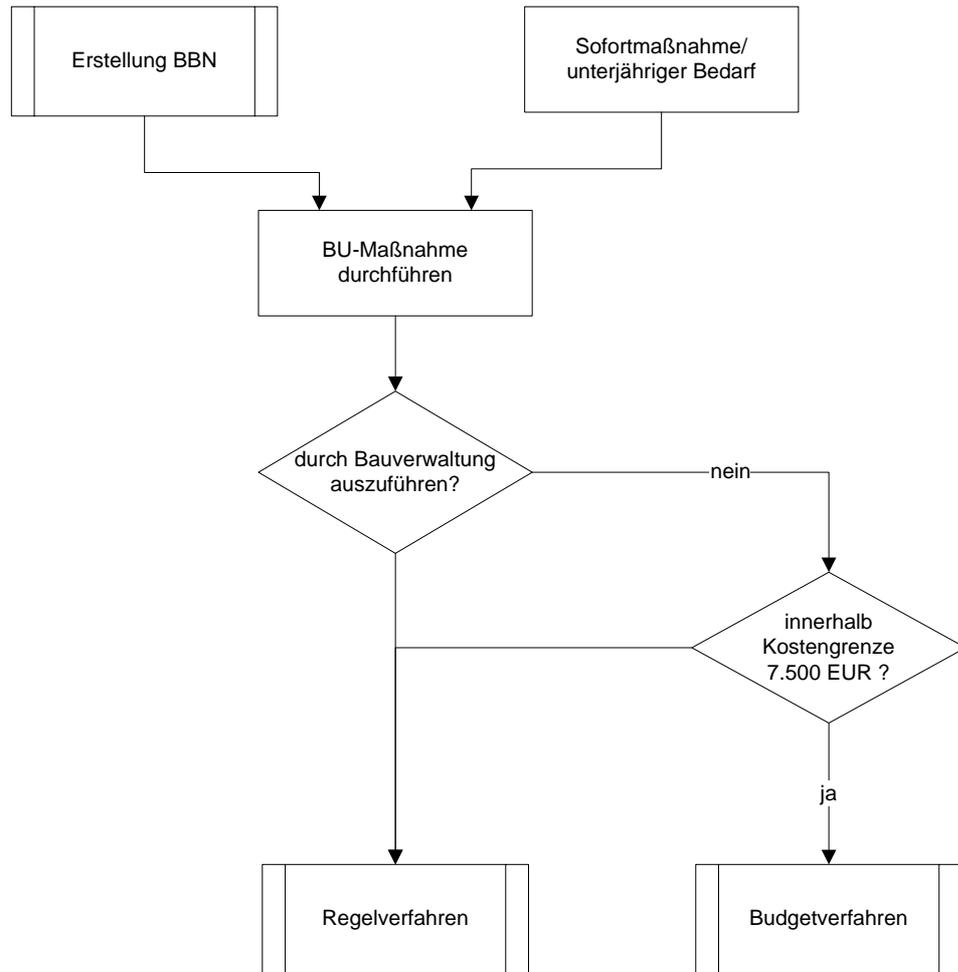
KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BlmA	
489	Gebäudeautomation, Sonstiges		x	
490	Sonstige Maßn. für Techn. Einrichtungen			
540	Technische Anlagen in Außenanlagen			
541	Abwasseranlagen (z.B. Schächte)		x	
542	Wasseranlagen, Beregnungsanlagen		x	
543	Gasanlagen (Außenlager)		x	
544	Wärmeversorgungsanlagen (z.B. BHKW)		x	
545	Lufttechnische Anlagen (z.B. Ansaugtürme)		x	
546	Starkstromanlagen (z.B. Trafos)		x	
547	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen (z.B. Maste)		x	
549	Nutzungsspezifische Anlagen, Sonstiges			
5491	Betankungsanlage für Treibstoffe einschl. Tanks	x		Betriebstechnik = Bw; Bauliche Anlage (z.B. Pumpen- haus) = BlmA
5492	Flugfeldbefeuerungsanlagen	x		
5493	Wetterdatensystem/Wettergarten	x		
550	Einbauten in Außenanlagen			
551	Allg. Einbauten, wie Fahrradständer, Möbel, Schilder, Pflanz- und Abfallbehälter, Fahnenmaste	x		
552	Besondere Einbauten (wie Einbauten für Sport- und Spielanlagen, Tiergehege)	x		
610	Ausstattung **			
611	Allgemeine Ausstattung, wie Möbel, Vorhänge, Teppiche, Garten-, Wirtschafts- und Reinigungsgeräte	x		
613	Sonstige Ausstattung: Sporthalle			
6131	Sport- und Übungsgeräte	x		
6132	Feste Einbauten in der Sporthalle		x	
6133	Kegel- und Bowlingbahnen		x	
614	Sonstige Ausstattung: Schießanlage			
6141	Schießstandanlagen	x		
6142	Anzeigevorrichtungen	x		
6143	Automatische Trefferanzeige	x		
6144	Zielscheibenanlagen	x		
6145	Schutzvorrichtungen	x		
6146	Einfriedungen	x		
6147	allg. Sicherheitstechnik	x		
6148	Brandhaube	x		
6149	Wurftaubenanlage	x		
61410	Fliegerabwehranlage	x		
615	Sonstige Ausstattung: Werkstätten			
6151	Kompressoren	x		
6152	Lackierkabine	x		
6153	Reinigungsanlagen für Farben/Lacke	x		
6154	Hochdruckreiniger	x		
6155	Arbeitstisch mit Absaugung	x		
6156	Entlackungsanlage (Rotojet)	x		
6157	Fräsbank	x		

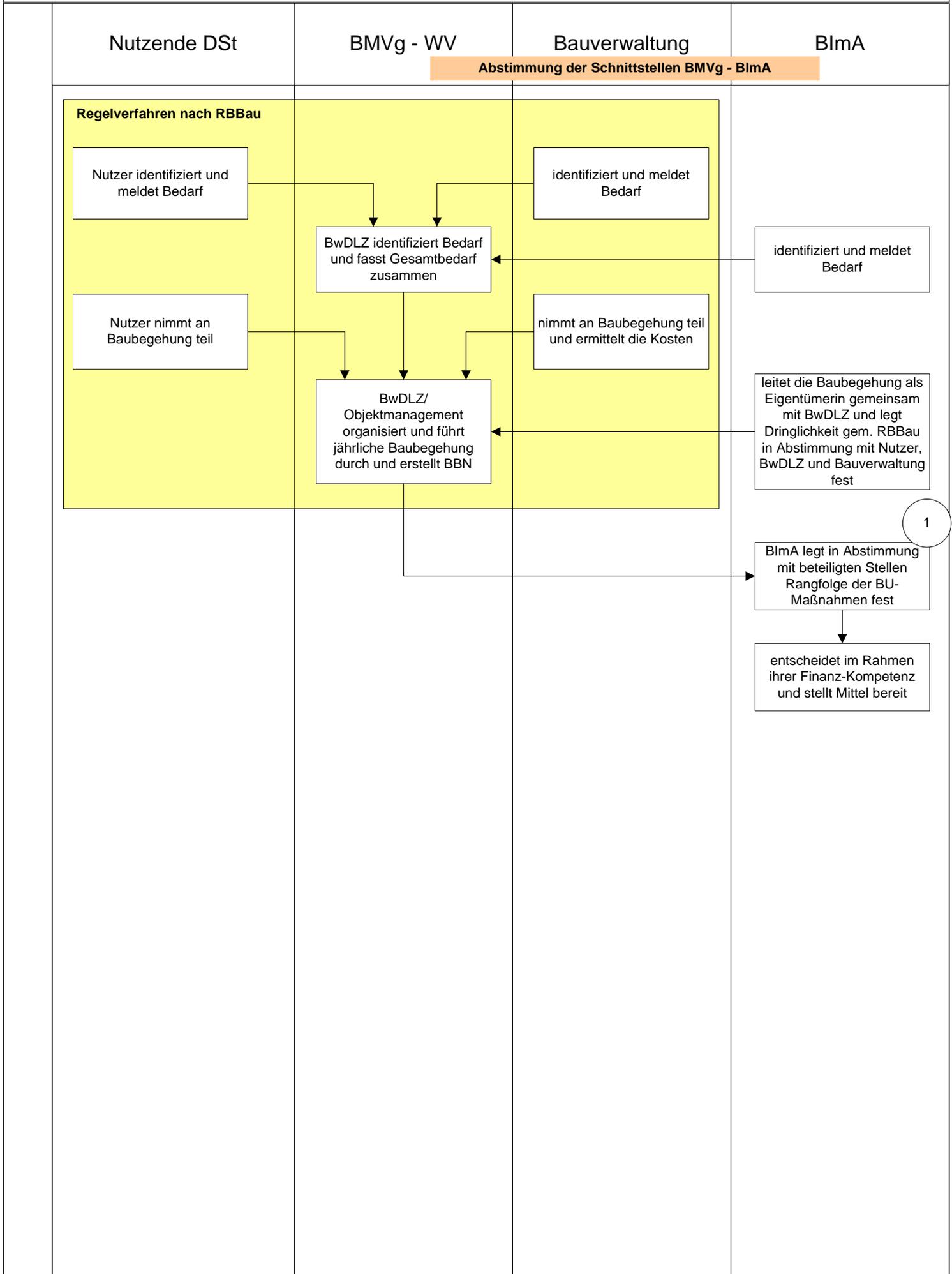
KGR	Bezeichnung der Anlagen/Einbauten gem. DIN 276	Zuständigkeiten		Bemerkung
		Nutzer	BImA	
Kostengruppen 400 - 600				
6158	Hebebühnen	x		
6159	Drehbank	x		
61510	Prüfanlagen für Hydraulik	x		
61511	Bremsenprüfstand	x		
61512	Sandstrahlanlage	x		
61513	Auffangbecken und Pumpen für Gefahrstoffe	x		
615	Container und Behälter			
6151	Behälter	x		
6152	Munitionsbehälter	x		
619	Ausstattung Sonstiges			
6191	Auto-Waschboxen	x		
6192	Einbaumöbel	x		
6193	Hochregallager		x	
6194	Ausschankeinrichtungen, Theken	x		
6195	Werkzeuge	x		

- *) Erfasst sind alle Einrichtungen und Anlagen, die der unmittelbaren Ver- und Entsorgung der Gebäude / Liegenschaften dienen.
- **) Die Kostengruppen der Nutzerspezifischen Einbauten beinhalten auch deren internen Versorgungsnetze (z.B.: Strom, Wasser, Lüftung etc.). Die Schnittstelle zwischen allgemeiner Versorgung (Mietgegenstand) und Nutzerspezifischen Anlage muss vor Ort festgelegt werden, z.B.:
- Strom: Spannungsversorgung in der Niederspannungshauptverteilung (NSHV)
 - Lüftung: am Übergang in das allgemeine Netz der Lüftungskanäle
 - Wasser: am Übergang in das Gebäudenetz
 - Gas: am Übergang in das Gebäudenetz

Anlage 12 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

Geschäftsprozess Bauunterhaltung

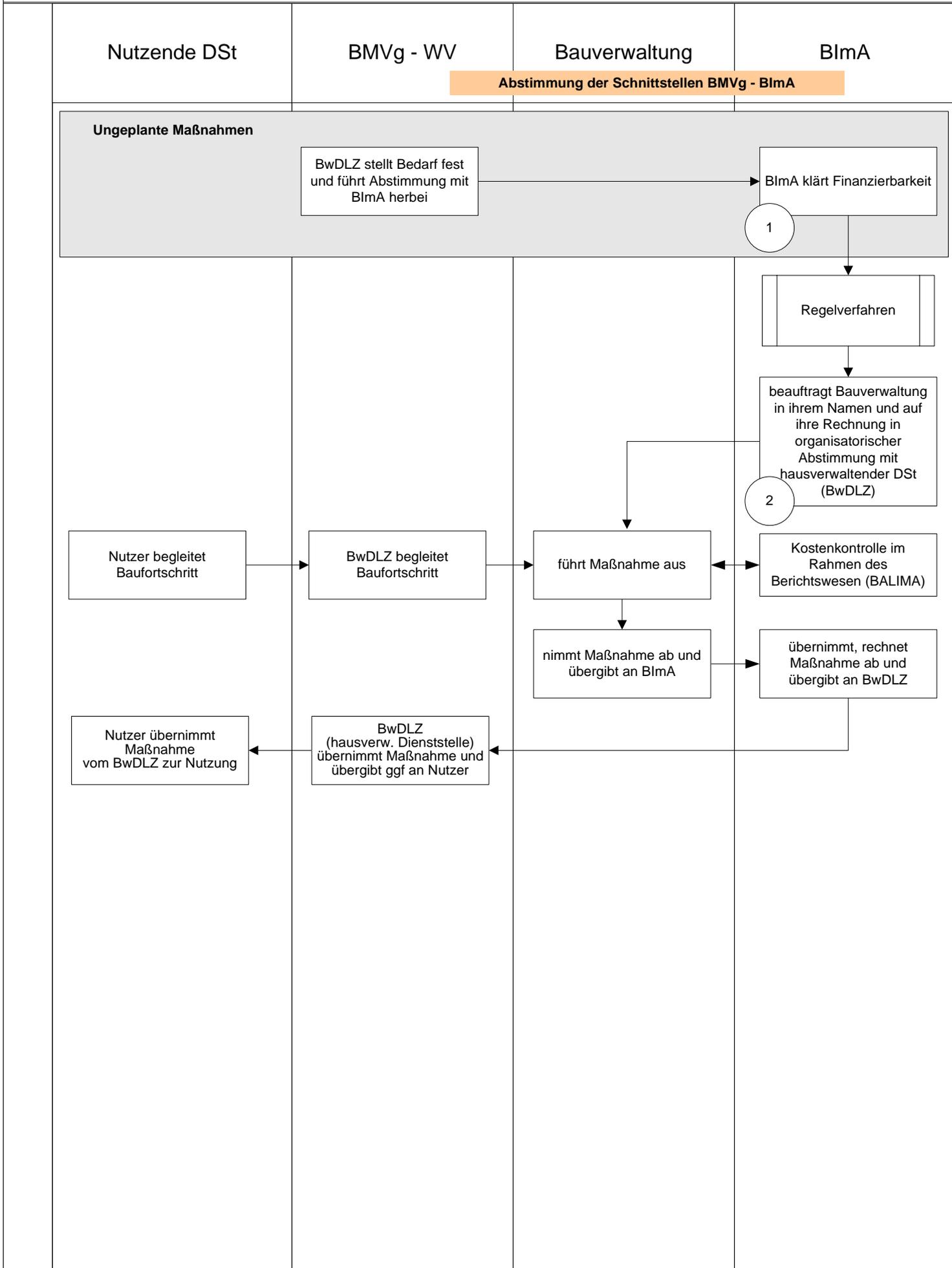




1

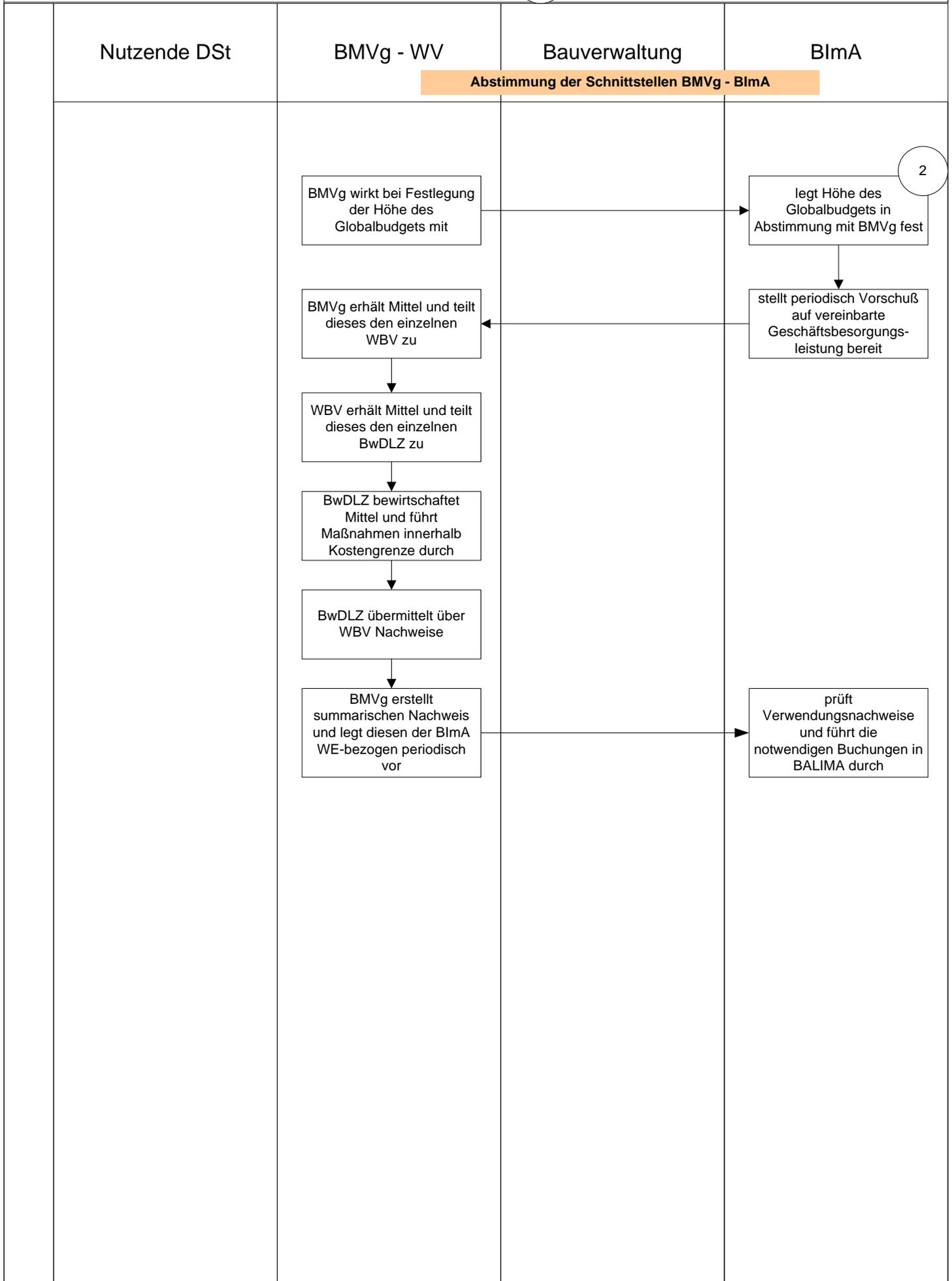
Bauunterhaltungsmaßnahmen* (Regelverfahren)

* Definition nach RBBau, Abschnitt C



Abkürzung:

BALIMA SAP-System der BlmA



Abkürzung:

WE Wirtschaftseinheit (Liegenschaft)
 BALIMA SAP-System der BlmA

Erläuterungen zu den Geschäftsprozessen Bauunterhaltung

Geschäftsprozess

- Bauunterhaltungsmaßnahmen (Darstellung des Gesamtprozesses)
- Bauunterhaltungsmaßnahmen (Teilprozess Erstellung BBN)
- Bauunterhaltungsmaßnahmen (Teilprozess Regelverfahren)
- Bauunterhaltungsmaßnahmen (Teilprozess Budgetverfahren)

Bauunterhaltungsmaßnahmen (BBN Erstellung)

Nr.	Erläuterungen
1	und erstellt auf Basis der BBN einen 5-Jahres-Plan für die notwendige BU

Bauunterhaltungsmaßnahmen (Regelverfahren)

Nr.	Erläuterungen
1	Abstimmung zwischen BwDLZ und BImA schließt ggf. eine Umpriorisierung geplanter Maßnahmen ein (einschl. überregionaler Ausgleich); Einzelheiten hierzu werden im noch zu erarbeitenden Geschäftsprozess „Immobiliencontrolling“ festgelegt.
2	Die BImA unterrichtet das BwDLZ über die Auftragserteilung. Der Abruf der Leistungen aus Rahmenverträgen erfolgt danach unmittelbar durch das BwDLZ. Die BImA ist hierüber zu informieren.

Bauunterhaltungsmaßnahmen (Budgetverfahren)

Nr.	Erläuterungen
1	Grundlage des Verfahrens ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag; Einzelheiten hierzu sind in Erarbeitung (erster Vertragsentwurf)
2	Weg zur Ermittlung der Höhe des Globalbudgets (Teilmenge der verfügbaren BU-Mittel) ist noch festzulegen (Bemessungsfaktor; Anhalt für diesen Faktor könnte die Höhe des „kleinen BU“ gem. BBN sein)

Anlage 13 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

Geschäftsbesorgungsvertrag

Zwischen

der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA),
Ellerstr. 56, 53119 Bonn

- nachfolgend BlmA -

und

dem Bundesministerium für Verteidigung (BMVg),
Fontainengraben 150, 53123 Bonn

- nachfolgend Bundeswehr -

wird folgender

Geschäftsbesorgungsvertrag

geschlossen:

§ 1

Allgemeines

(1) Die BlmA hat mit Dachvereinbarung zur Umsetzung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG) im Geschäftsbereich des BMVg vom mit der Bundeswehr die schrittweise Übertragung der inländischen Dienstliegenschaften in das Eigentum der BlmA vereinbart.

(2) Gemäß dieser Dachvereinbarung obliegt der BlmA die Planung und Steuerung der laufenden Bauunterhaltung. Um den operativen Tagesbetrieb der Liegenschaften zu gewährleisten, werden technisch einfache Arbeiten durch die hausverwaltenden Dienststellen des Betreibers Bundeswehr durchgeführt. Näheres hierzu regeln einvernehmlich festgelegte Geschäftsprozesse, die Bestandteil der Dachvereinbarung sind.

§ 2

Durchführung der Bauunterhaltung im Budgetverfahren

(1) Zur Sicherstellung der Liquidität wird der Bw für den operativen Liegenschaftsbetrieb auf der Basis dieses Geschäftsbesorgungsvertrages ein Budget in Höhe von 15 % des in § 19 (5) der Dachvereinbarung vereinbarten kalkulatorischen Anteils für Bauunterhaltungsmaßnahmen in der Grundmiete bereitgestellt. Hieraus werden durch die Wehrverwaltung vorab bei nachträglicher Rechnungslegung gegenüber der BlmA Einzelmaßnahmen bis 7.500 EUR finanziert, sofern diese Maßnahmen nicht über die Bauverwaltung beauftragt werden und die Bundeswehr sie ganz oder teil-

weise mit eigenem Personal durchführt bzw. Dritte mit der Durchführung dieser Leistungen beauftragt. Eine Aufsplittung von Maßnahmen zur Umgehung dieser Kostengrenze ist nicht zulässig. Genauso ist es nicht zulässig, aus diesem Budget Investitionsmaßnahmen zu realisieren.

Eine eventuell notwendige Anpassung des Budgets wird zwischen BImA und Bundeswehr abgestimmt.

(2) Die Bundeswehr handelt bei Abschluss von entsprechenden Verträgen mit dritten Auftragnehmern (Lieferungen und Leistungen - auch Materialbeschaffungen) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Diese Verträge verpflichten und berechtigen die Bundeswehr, mithin nicht die BImA. Evtl. Mängelansprüche oder Leistungsstörungen verfolgt die Bundeswehr als Auftraggeberin.

(3) Die BImA übernimmt im Innenverhältnis zur Bundeswehr die zu Gunsten ihres Eigentums aufgewendeten Kosten nach den Regelungen des § 3.

§ 3 Vorleistung / Abrechnung

(1) Die Beauftragung, Abrechnung und Zahlbarmachung der Bauunterhaltungsmaßnahmen nach § 2 erfolgt durch die Bundeswehr unter Beachtung der einschlägigen haushalts- und kassenrechtlichen Bestimmungen.

(2) Die sachliche und rechnerische Prüfung der Rechnungen der dritten Auftragnehmer / Lieferanten erfolgt durch die Bundeswehr. Die Bundeswehr leistet zunächst die vertraglich vereinbarten Zahlungen an die dritten Auftragnehmer über die zuständige Bundeskasse und stellt diese Leistungen der BImA nachträglich gem. § 3 (6), S.1 in Rechnung.

(3) Die Einzelbelege werden bei der Bundeswehr / der Bundeskasse nach den für sie maßgeblichen Vorschriften aufbewahrt. Sofern die für die BImA geltenden, handelsrechtlich maßgeblichen Buchführungs- und Rechnungslegungsvorschriften weiterreichendere Aufbewahrungsfristen vorsehen, werden die Belege durch die Bundeswehr nach diesen Regelungen archiviert.

(4) Zur haushaltsmäßigen Deckung der von der Bundeswehr unmittelbar zu erteilenden Aufträge stellt die BImA mit Fälligkeit zum ersten Werktag eines jeden Quartals dem Einzelplan 14 einen Vorschuss auf die zu übernehmenden Kosten zur Verfügung. Der quartalsbezogene Vorschuss beträgt ein Viertel des Betrages nach § 2 S. 1.

(5) Die Zahlungen sind an ein noch zu bestimmendes Bankkonto der Bundesbank¹ zu leisten und dort separat durch die Bundeswehr zu verwalten.

¹ BMVg wird der BImA die konkrete Verbuchungsstelle mitteilen, sobald sie feststeht.

(6) Die Vorschüsse sind durch die Bundeswehr quartalsweise innerhalb von vier Wochen nach Quartalsende gegenüber der zuständigen Hauptstelle der BlmA abzurechnen. Der Quartalsabrechnung ist in digitaler Form eine Aufstellung über die geleisteten Zahlungen getrennt nach Wirtschaftseinheit beizufügen.

(7) Nicht verbrauchte Vorschüsse werden mit dem Vorschuss für das der Rechnungslegung gem. § 3(2) i.V.m. § 3 (6), S.1 folgende Quartal (2. Folgequartal) verrechnet. Reichen die liquiden Mittel aus dem Quartalsvorschuss zur Begleichung der dem BMVg von dritten Auftragnehmern in Rechnung gestellten Leistungen (einschließlich Materialeinkäufen) nicht aus, kann nach Abstimmung mit der BlmA der Quartalsvorschuss erhöht werden. Eine Überschreitung des jährlichen Gesamtbudgets ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmefälle sind rechtzeitig vorab mit der BlmA abzustimmen.

(8) Die Geschäftsbesorgung durch die Bundesrepublik erfolgt als hoheitliche Beistandsleistung, so dass auf die Kostenerstattung durch die BlmA keine Umsatzsteuer zu berechnen ist.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(2) Sollte eine der in diesem Vertrag getroffenen Regelungen unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. In diesem Falle sind die Parteien verpflichtet, eine dem Zweck und Inhalt des Vertrages dienliche Regelung zu finden. An Stelle der unwirksamen Regelung tritt ansonsten die entsprechende gesetzliche Vorschrift.

gez.
Kühnau

gez.
Rolfes

gez.
Greyer-Wieninger

Bundesanstalt
für Immobilienaufgaben

Bundesministerium
der Verteidigung

Anlage 14 zur Dachvereinbarung BMVg – BMF – BImA

**Regelung von Einzelheiten zu Dienstposten für bundeswehrbezogene
Liegenschaftsaufgaben einschließlich haushalterischer Fragen**

Regelung von Einzelheiten zu Dienstposten für bundeswehrbezogene Liegenschaftsaufgaben einschließlich haushalterischer Fragen

Die Beschäftigung von geeignetem Personal gem. § 25 Abs. 3 der Dachvereinbarung erfolgt im Wege einer Versetzung gem. § 28 BBG (Beamtinnen/Beamte) mit Rückkehrzusage bzw. durch Abschluss eines befristeten Arbeitsvertrages mit der BImA für die dazu von der Bundeswehr unter Fortfall der Geld- und Sachbezüge beurlaubten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Die Beurlaubung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern setzt einen Antrag dieses Personenkreises voraus. Mindeststandard für die Begründung der Arbeitsverhältnisse der beurlaubten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei BImA sind die bisher geltenden arbeitsvertraglichen bzw. tariflichen Regelungen einschließlich etwaiger Ansprüche aufgrund der Überleitung in den TVöD.

Hierbei gilt folgendes Verfahren:

1. Die BImA benennt der Bundeswehr die für eine vorübergehende Wahrnehmung durch Beschäftigte der Bundeswehr geeigneten Dienstposten/Arbeitsplätze (Funktions- und Aufgabenbeschreibung sowie Wertigkeit).
2. Die Bundeswehr benennt der BImA für jeden dieser Dienstposten/Arbeitsplätze mindestens zwei geeignete Beschäftigte.
3. Die Bundesanstalt trifft die Auswahlentscheidung über die Besetzung der von ihr benannten Dienstposten.
4. Die Bundeswehr ordnet die ausgewählten und zu versetzenden Beamtinnen/Beamte zunächst für die Dauer von drei Monaten mit dem Ziel der Versetzung an die BImA ab. Nach erfolgreicher Einarbeitung werden die Beamtinnen/Beamte versetzt. Die Tarifbeschäftigten werden zunächst für die Dauer von drei Monaten abgeordnet und werden nach erfolgreicher Einarbeitung bei der BImA eingestellt. Ab diesem Zeitpunkt werden die betroffenen Beschäftigten unter Fortfall der Geld- und Sachbezüge von der Bundeswehr beurlaubt.
5. Den versetzten Beamten/innen wird spätestens nach drei Jahren die Rückversetzung in den Geschäftsbereich des BMVg angeboten.
6. Die Beurlaubung erfolgt grundsätzlich jeweils für die Dauer von zwei Jahren; sie kann im Einvernehmen zwischen der Bundeswehr, der BImA und der/dem Beschäftigten jeweils um ein weiteres Jahr verlängert werden.
7. Ab der Versetzung bzw. Neubegründung eines Arbeitsverhältnisses trägt die BImA die anfallenden Personal- und Personalnebenkosten. Die sonstigen Kosten (z.B. Reisekosten, Kosten für arbeitsplatzbezogene Fortbildung) trägt die BImA auch schon während der Einarbeitungsphase.