

Gestattungsvereinbarung „Raum“

über die befristete Nutzung von Räumen in einem Wächterhaus

HausHalten e.V.
Lützner Str. 39

04177 Leipzig

vertreten durch das Vorstandsmitglied **Fritjof Mothes**

(im Nachfolgenden " Verein " genannt) und den einzelvertretungsberechtigten

(im Nachfolgenden "Nutzer" genannt)

schließen im Rahmen des Projektes „Wächterhaus“ folgende

Vereinbarung

Präambel

1. Leipzig kämpft, wie auch viele andere Kommunen, seit langem mit den Folgen eines Überangebotes an Wohnraum, insbesondere in der Altbausubstanz. Besonders von Leerstand und Verfall betroffene Standorte prägen gleichzeitig das Gesicht der Stadt. Hier geht es oft um denkmalpflegerisch herausragende Häuserzeilen und Einzelgebäude, insbesondere an wichtigen Hauptverkehrsstraßen. Im Herbst 2004 hat sich der Verein HausHalten e.V. mit dem Ziel gegründet, an städtebaulich unverzichtbaren Standorten besonders gefährdete Gründerzeithäuser im Rahmen von so genannten Gestattungsvereinbarungen mit dem jeweiligen Eigentümer mit neuen Nutzungen zu beleben. Insbesondere Nutzern wie Vereinen, Künstlern, Existenzgründern etc. wird dabei die Möglichkeit gegeben, das Gebäude mit eigener Initiative zu „bespielen“ oder anderweitig zu nutzen und damit zu erhalten, zumindest aber den weiteren Verfall der Substanz zu verzögern und damit als „Hauswächter“ zu agieren. Der Verein soll dabei Mittler zwischen der Hauseigentümern und nutzungswilligen Dritten sowie der Stadtverwaltung im oben genannten Sinn sein.

In diesem Sinne vereinbaren die Parteien was folgt:

§1 Gegenstand und Grundlage der Vereinbarung

Gegenstand dieser Vereinbarung ist das Grundstück _____, _____ Leipzig.
Das Grundstück mit Gebäude(n) stand zum Zeitpunkt der Übergabe vom Eigentümer an den Verein größtenteils leer. Der Eigentümer hat dem Verein die Nutzung dieses Grundstücks, insbesondere des darauf

befindlichen, unsanierten Gebäudes zeitlich befristet und unentgeltlich leihweise gestattet und überlassen. Zu diesem Zweck wurde zwischen dem Eigentümer und dem Verein eine Vereinbarung, im folgenden „Gestattungsvereinbarung Haus“, geschlossen. Diese Vereinbarung und deren innerer/inhaltlicher Zusammenhang mit der vorliegenden „Gestattungsvereinbarung Raum“ sind dem Nutzer bekannt. Sie ist jederzeit durch den Nutzer einsehbar, Grundlage und Bestandteil dieser Vereinbarung. Ihre Erstreckung auf die hier vorliegende Vereinbarung wird ausdrücklich vereinbart.

Der Abschluss dieser Vereinbarung erfolgt im Rahmen des vom Verein initiierten Projektes „Wächterhäuser“. Die Ziele dieses Projektes und die Satzung des Vereins sind dem Nutzer ebenfalls bekannt und werden von diesem gefördert. Die Parteien sind sich aber darüber einig, dass die Fördermitgliedschaft keine Gegenleistung zu der unentgeltlichen Überlassung aufgrund dieser Gestattungsvereinbarung darstellt.

§ 2 Nutzungsdauer- und Umfang

1. Der Verein gestattet dem Nutzer folgende Räume

EG links

in der oben genannten Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. ____ qm zeitlich befristet zu kulturellen-, künstlerischen- und gewerblichen Zwecken zu nutzen.

2. Die Nutzungsvereinbarung wird befristet geschlossen.

Sie beginnt am _____ und endet am _____

Unberührt hiervon bleibt die Möglichkeit zur Beendigung gemäß § 12 dieser Vereinbarung.

3. Die Nutzung erfolgt unentgeltlich, mit Ausnahme etwaig anfallender Betriebskosten, die vom Nutzer nach Maßgabe des § 11 dieser Vereinbarung und der „Gestattungsvereinbarung Haus“ zu tragen sind.

4. Der Nutzer wird die Räumlichkeiten als: ____ lt. Nutzungskonzept, das dieser Vereinbarung als Anlage beiliegt, nutzen.

Die aus dem dieser Vereinbarung als Anlage beigefügten Grundriss ersichtliche Teilfläche von ca. ____ qm darf erforderlichenfalls auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Parteien sind sich jedoch darüber einig, dass der Zweck dieser Vereinbarung – die leihweise Überlassung der Räume zu kulturellen, künstlerischen oder gewerblichen Zwecken lt. anhängendem Nutzungskonzept – davon unberührt bleibt.

Im übrigen hat der Nutzer dem Verein jede nach Abschluss dieser Vereinbarung geplante Nutzungsänderung vorab anzuzeigen und bedarf diese der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vereins, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Die Parteien sind sich jedoch darüber einig, dass ein Anspruch auf Zustimmung zur überwiegenden oder ausschließlichen Nutzung zu Wohnzwecken ausgeschlossen ist.

5. Die Nutzung von weiteren Räumen, auch von Abstellräumen im Keller (außer zur Lagerung von Heizmaterial) oder auf dem Dachboden, ist nicht gestattet, kann aber gegebenenfalls gesondert vereinbart werden.

6. Dem Nutzer ist bekannt, dass eine vollständige Nutzung der Liegenschaft erst nach Fertigstellung der unter § 7 genannten Bauleistungen erfolgen kann. Der Nutzer verzichtet gegenüber dem Verein und dem Eigentümer auf sämtliche etwaige Ansprüche wegen einer möglichen Einschränkung der Gebrauchsfähigkeit der Räumlichkeiten durch diese oder andere etwaig sich erforderlich machende Baumaßnahmen oder hierdurch etwaig entstehende Verzögerungen des Nutzungsbeginns

7. Genehmigungen, die aufgrund der geplanten Nutzung notwendig sind, insbesondere durch städtische Ämter, sind durch den Nutzer vorab und auf dessen Kosten einzuholen.

8. Der Nutzer verpflichtet sich, die Liegenschaft pfleglich zu behandeln und festgestellte offensichtliche Schäden dem Verein mitzuteilen. Er hat die im Verkehr erforderliche Sorgfalt eines Entleihers walten zu lassen. Er haftet hierbei auch für Dritte, denen er Zutritt zu den Räumlichkeiten gewährt.

9. Der Nutzer erhält einen Haustürschlüssel.

§ 3 Zustand des Nutzungsobjektes

Der Zustand der Räumlichkeiten ist dem Nutzer bekannt, er übernimmt diese, wie besichtigt und wie sie stehen und liegen. Vor der Übergabe ist ein detailliertes Übergabeprotokoll zu fertigen. Wird im Laufe der Nutzung festgestellt, dass der Zustand des Objektes, insbesondere bei versteckten und erst nach

Nutzungsbeginn auftretenden oder erkennbar werdenden Mängeln, eine Nutzung nur noch eingeschränkt oder völlig unmöglich wird, sind weder HausHalten noch der Eigentümer zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit verpflichtet. HausHalten wird in Abstimmung mit den beteiligten Parteien versuchen, eine praktikable Lösung zu finden. Wird keine allen Beteiligten gerechte Lösung gefunden, wird die bestehende Gestattungsvereinbarung, bezüglich der Nutzfläche und Kosten, angepasst oder ggf. beendet.

§ 4 Ausgeschlossene Rechte des Nutzers

1. Dem Nutzer steht kein Recht zur Minderung, zum Schadens- oder Aufwendungsersatz, zur Aufrechnung oder zur Zurückbehaltung gegenüber dem Verein zu.
2. Der Verein übernimmt keine Gewähr für die Belieferung mit Elektrizität, Wärme, Wasser oder für die Abwasserentsorgung. Dies gilt nicht bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln des Vereins, des Eigentümers oder seiner Erfüllungsgehilfen.
3. Der Verein gewährt keinen Konkurrenzschutz hinsichtlich ähnlicher oder gleicher Nutzungen.

§ 5 Keine Gefahrübernahme durch den Verein

1. Der Verein haftet nicht für Personen-, Sach-, Tier-, Vermögens- oder sonstige Schäden des Nutzers, eventueller Unternutzer, seiner Angehörigen, seiner Besucher, seiner Beauftragten, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen. Dies gilt namentlich für Schäden durch Feuer, Sturm, Überschwemmung, Schäden durch das Gebäude, das Grundstück oder infolge des Verhaltens Dritter. Es ist Sache des Nutzers, sich gegen die genannten Schäden ausreichend zu versichern.
2. Vorstehender Abs.1 gilt nicht, wenn der Verein oder seine Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig handelt.

§ 6 Eigenleistungen, Erhaltungs- und Obhutspflicht des Nutzers

1. Der Nutzer wird das Innere der von ihm genutzten Räume sowie die hierzu gehörenden vorhandenen Holzfenster (auch außen in ral....., innerhalb der ersten sechs Monate nach Beginn der Gestattungsvereinbarung) zur Vorbereitung der Nutzung auf seine Kosten mit Ausnahme der unter § 7 genannten technischen Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung) zu dem vereinbarten Zweck herrichten. Etwaig erforderliche behördliche Genehmigungen für bauliche Veränderungen holt der Nutzer auf eigene Kosten ein.
2. Der Verein ist an Eigenleistungen des Nutzers interessiert, die dem langfristigen Erhalt des Hauses dienen oder seine Nutzungsfähigkeit langfristig verbessern. Derartige Leistungen, insbesondere deren Umfang und Preis/Wert, sind vor ihrer Ausführung zwischen den Parteien zu vereinbaren. Ihre ordnungsgemäße Erbringung ist vom Nutzer als Voraussetzung für eine etwaige Entschädigung für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses gemäß § 12 Ziffer 4. dieser Vereinbarung nachzuweisen.
3. § 6 Abs. 2 gilt nur für Gestattungsvereinbarungen "Raum" die innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Gestattungsvereinbarung „Haus“, für das in der Präambel genannten Objektes, geschlossen wurden. Bei Nutzerwechseln verfällt der Anspruch auf Entschädigung. Bei Erweiterungen oder Verkleinerung der Flächen im Laufe der Nutzungszeit nach §2 Abs.2 dieser Vereinbarung, gilt die Entschädigungsregelung nach §12 Abs.4 nur für die zum Zeitpunkt der Änderung genutzten Flächen, welche bereits nach der ersten Gestattungsvereinbarung, sofern diese die Voraussetzungen nach §6 Abs. 3 Satz1 erfüllt, genutzt wurden.

§ 7 Bauleistungen des Eigentümers

1. Der Eigentümer wird voraussichtlich bis zum _____ folgende grundlegende Installationen herstellen:
Beispiele
 - eine nutzbare Sanitärinstallation mit 1 Steigstrang, einem WC und einem Waschtisch pro Etage und Einheit im Erdgeschoß
 - Wiederherstellung einer nutzbaren Elektroverteilung bis Leistungsgrenze Unterverteiler, ein Elektrounterverteiler je Etage und Einheit im Erdgeschoß, mit Einbau einer Steckdose und mind. 3 Sicherungen 16 A sowie FI-Schalter
 - Erneuerung des Hausanschlusses Elektro
 - Erneuerung des Hausanschlusses Wasser
 - Reparatur der Dachdeckung

4. Sollten die Bauleistungen des Eigentümers nicht oder nicht vollständig erbracht werden, haftet der Verein hierfür nicht.

§ 8 Erhaltung des Nutzungsobjektes/ Pflichten des Nutzers

1. Die unter § 7 beschriebenen Baumaßnahmen des Eigentümers hat der Nutzer entschädigungslos zu dulden. Sie sind ihm jedoch vom Eigentümer oder dem Verein rechtzeitig, mindestens aber zwei Wochen im voraus anzukündigen.
2. Der Nutzer versichert, eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 100.000.- € für Schäden abgeschlossen zu haben oder bis spätestens zum Nutzungsbeginn abzuschließen. Er wird dies dem Verein unaufgefordert und unverzüglich nachweisen.
3. Der Nutzer verpflichtet sich, gemeinschaftlich mit etwaigen weiteren Nutzern das Gebäude vor Vandalismus zu schützen, etwaig erforderliche Vorkehrungen dagegen zu treffen und weitere bauliche Schäden des Gebäudes, insbesondere durch eindringendes Niederschlagswasser, unverzüglich dem Verein anzuzeigen. Hierfür verpflichtet sich der Nutzer regelmäßig, mindestens jedoch einmal monatlich, sämtliche ihm zugängliche Räume des Gebäudes auf augenfällige Schäden zu kontrollieren. Der Nutzer ist berechtigt, etwaig auftretende kleinere bauliche Schäden in seinem Nutzungsbereich selbst zu beseitigen, soweit dies der Sicherung und dem Schutz der Bausubstanz dient. Eine Verpflichtung hierzu trifft ihn jedoch nicht. Der Nutzer schützt durch geeignete Maßnahmen die Wasserleitungen des gesamten Hauses vor Frostschäden.
4. Wertvolle historische Bauteile des Gebäudes, insbesondere Ausmalungen, Türen und Treppengeländer des Treppenhauses sowie Stuck, Holzböden und Innentüren sind zu schützen und unverändert zu belassen. Sämtliche Veränderungen an diesen Bauteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vereins sowie des Eigentümers. Dies gilt auch für Grundrissänderungen, Durchbrüche und sonstige Eingriffe in die statische Konstruktion des Gebäudes.
5. Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten, die aufgrund des Gebrauchs des Nutzers veranlasst sind, sowie Kleinreparaturen von Bauteilen, die der ständigen Handhabung des Nutzers unterliegen, sind von diesem bis zu einer Höhe von 100.- € im Jahr zu erbringen.
6. Der Nutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht in seinem in § 2 Absatz 1 bezeichneten Nutzungsbereich. Den Verein treffen hinsichtlich der gesamten Liegenschaft keine Verkehrssicherungspflichten.
7. Die Nutzer der Räume im Erdgeschoß verpflichten sich, durch geeignete Maßnahmen für eine positive Außenwirkung zu sorgen um damit auf die Nutzung des Gebäudes hinzuweisen. Sie verpflichten sich, für Ihren Nutzungsbereich eine Glasbruchversicherung abzuschließen und HausHalten e.V. vorzulegen.
8. Um Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, ist bei allen Aktivitäten Zimmerlautstärke einzuhalten.

§ 9 Betretungsrecht

Eine Besichtigung der Liegenschaft und der Räume des Nutzers ist dem Verein sowie dem Eigentümer nach rechtzeitiger Voranmeldung von mindestens einer Woche jederzeit zu gewähren. Unberührt davon bleibt das jederzeitige Betretungsrecht des Vereins, des Eigentümers oder deren Vertreter in Fällen dringender Gefahr.

§ 10 Beendigung der Nutzung

Der Nutzer verpflichtet sich, die von ihm genutzten Räume bei Beendigung der Vereinbarung besenrein zu übergeben. Einbauten hat er, sofern mit dem Eigentümer oder dem Verein nicht anders vereinbart, bei Vertragsende auf seine Kosten zu entfernen. Dies gilt nicht für Einrichtungen nach § 6 Absatz 2 dieser Vereinbarung, welche verbleiben können.

11 Betriebskosten

1. Die Gesamtheit der Nutzer tragen anteilig der genutzten Fläche sämtliche Neben- und Betriebskosten der Liegenschaft. In analoger Anwendung der Betriebskostenverordnung sind Betriebskosten dabei sämtliche Kosten, die sich aus deren § 2 ergeben, und welche als **Anlage 2** zum Inhalt dieser Vereinbarung werden. Der Eigentümer ist gehalten, diese so gering wie möglich zu halten. Er ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und billigen Ermessens nach entsprechender Erklärung mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats auf den Nutzer umzulegen.
2. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt ausschließlich zwischen dem Eigentümer und dem Nutzer. Dieser zahlt, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats, direkt an den Eigentümer **monatliche** Vorauszahlungen, erstmals am _____ in Höhe von _____ auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: _____
Kontonummer: _____
Bank: _____
Bankleitzahl: _____

3. Die Umlage der anteiligen Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Nutzers gemäß § 2 Absatz 1 dieser Vereinbarung zur genutzten Gesamtfläche der Liegenschaft. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung durch den Eigentümer erfolgt bis spätestens zum 31.12. des Folgejahres. Auszahlungen von Guthaben oder Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.
4. Der Verein wird dem Eigentümer über die in dieser Vereinbarung festgesetzten Betriebskostenvorauszahlungen informieren.
5. Die Kosten für Wasser, Abwasser und Heizung (sofern eine Zentralheizung vorhanden ist) werden, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durch separate Erfassung des Verbrauchs der jeweiligen Nutzungseinheiten abgerechnet, sofern entsprechende Erfassungsgeräte vorhanden sind.

§ 12 Beendigung der Vereinbarung und Entschädigung

1. Unabhängig von ihrer Befristung gemäß § 2 Ziff. 2. kann diese Vereinbarung von beiden Parteien ordentlich mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Sie endet automatisch und ohne dass es einer Kündigung bedarf,
 - mit Ablauf der Befristung gemäß § 2 Ziff. 2 dieser Vereinbarung oder
 - mit der Beendigung der dieser Vereinbarung zu Grunde liegenden „Gestattungsvereinbarung Haus“, und zwar egal, aus welchem Grund diese Vereinbarung endet.

Eine stillschweigende Verlängerung dieser Vereinbarung wird ausgeschlossen

2. Unberührt davon bleibt das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Einen wichtigen Grund stellt insbesondere der Beschluss über die Liquidation des Vereins dar.

- 3 Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 4 Erfolgt eine vorzeitige Beendigung der „Gestattungsvereinbarung Haus“ auf Grund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, und die ihn nicht zum Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung berechtigen würden, und endet diese Vereinbarung damit ebenfalls vor Ablauf des in § 2 Absatz 2 benannten Zeitpunktes, so ist der Nutzer berechtigt, eine Entschädigung für die erbrachten und bis zur Beendigung des Überlassungsverhältnisses nicht abgenutzten Eigenleistungen zu fordern, sofern diese entsprechend § 6 Abs. 2 vereinbart wurden. Nach der dieser Vereinbarung zu Grunde liegenden „Gestattungsvereinbarung Haus“ wird dieser Anspruch vom Verein gegenüber dem Eigentümer geltend gemacht, von dem er jedoch gegenüber dem Nutzer zu erfüllen ist. Die Parteien dieser Vereinbarung sind sich einig, dass ein Verwendungsersatzanspruch zwischen ihnen ausgeschlossen ist. Vorsorglich tritt der Verein seine Ansprüche aus der Geltendmachung der Ansprüche gegenüber dem Eigentümer gemäß der „Gestattungsvereinbarung Haus“ hiermit an den Nutzer ab. Der Nutzer nimmt diese Abtretung an.

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich dabei nach folgender Formel:

Aufwendungshöhe dividiert durch Anzahl der Monate der befristeten Überlassung multipliziert mit der Anzahl der nach Beendigung des Überlassungsverhältnisses verbleibenden Monate

- 5 Eine Entschädigung bei Beendigung dieser Vereinbarung oder der „Gestattungsvereinbarung Haus“ aus anderen als den in Absatz 4 aufgeführten Grund ist sowohl gegenüber dem Verein als auch dem Eigentümer ausgeschlossen.
- 6 Es besteht kein Anspruch des Nutzers gegen den Verein auf gerichtliche oder außergerichtliche Verfolgung eines etwaigen Entschädigungsanspruchs nach Absatz 4 gegenüber dem Eigentümer.
- 7 Bei Beendigung der Nutzung sind die Räume besenrein zu übergeben und eventuelle Umbauten auf Kosten der Nutzer zurückzubauen.

§ 13 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Parteien verpflichten sich, jede Änderung ihrer Anschrift der jeweils anderen Seite unaufgefordert mitzuteilen. Bis zum Zugang einer solchen Mitteilung gelten die in dieser Vereinbarung aufgeführten Anschriften und Angaben über etwaige Vertretungsverhältnisse bei der Abgabe von Erklärungen jedweden Inhaltes als maßgebend.
2. Eine Nutzung der Räume durch andere Personen als den Nutzer ist grundsätzlich untersagt. Sie bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vereins.
3. Namens- und Hinweisschilder darf der Nutzer an den dafür vorgesehenen Stellen in der dafür vorgesehenen Größe anbringen. Andere Werbemaßnahmen außerhalb der dem Nutzer zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Verein und sind ohne dessen Zustimmung nicht erlaubt.
4. Alle Nutzer der Liegenschaft sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Einzelheiten bleiben einer Hausordnung vorbehalten, zu deren Erlass ebenso wie zu deren Änderung der Verein oder der Eigentümer nach billigem Ermessen berechtigt ist.
5. Der Nutzer erteilt gemäß des in der Präambel genannten Bestrebens eines baldigen unmittelbaren Vertragsverhältnisses zwischen Nutzer und Eigentümer bereits jetzt sein Einverständnis, dass der Verein aus diesem Vertrag ausscheidet und an dessen Stelle der Eigentümer in den Vertrag eintritt. Der Verein wird den Nutzer unverzüglich über die durch den Eigentümer erfolgte Vertragsübernahme informieren

§ 14 Salvatorische Klausel

1. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu dieser Vereinbarung.

2. Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrere Bestimmungen der vorstehenden Vereinbarung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die die Interessen der Parteien angemessen berücksichtigt, dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt und die Grundsätze der Billigkeit beachtet.
3. Soweit und solange eine Bestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften in Widerspruch steht, tritt an ihrer Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
4. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

Leipzig, den _____

Leipzig, den _____

Verein

Nutzer

Anlagen:

- Aufstellung über Eigenleistungen des Nutzers
- Betriebskostenverordnung
- Übergabeprotokoll