

Gestattungsvereinbarung „Haus“ über die befristete Nutzung eines privaten Gebäudes

Name

Anschrift

vertreten durch -----
(bei einer Mehrheit von Eigentümern)

Im nachfolgenden „Eigentümer“ genannt

und

HausHalten e.V.

Lützner Str. 39
04177 Leipzig

vertreten durch das Vorstandsmitglied Fritjof Mothes
im Nachfolgenden: " Verein " genannt

schließen im Rahmen des Projektes „ Wächterhaus“ des Vereins 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, nicht aber zu Wohnzwecken, 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.

2. Das auf dem Grundstück

(genaue Bezeichnung, möglichst mit Grundbuchbezeichnung und Flurstückangabe)

des Eigentümers gelegene Gebäude steht zurzeit leer. Mit dieser Vereinbarung wird der Eigentümer dem Verein für eine bestimmte Zeit leihweise gestatten, sein Grundstück und das oder die darauf befindlichen Gebäude unentgeltlich zu nutzen und seinerseits Räume des Gebäudes nutzungswilligen Dritten zur zeitweiligen Nutzung im unter Punkt 1. dieser Präambel genannten Sinne zu überlassen.

3. Der Verein beabsichtigt, dass nach einer Anfangsphase von etwa zwei Jahren die Nutzer als Gemeinschaft in die bestehende Vereinbarung mit dem Eigentümer eintreten. Der Eigentümer wird dies dulden, sofern nicht wichtige Gründe hiergegen bestehen.

In diesem Sinne vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Befristete Überlassung / Überlassung an Dritte

1. Der Eigentümer gestattet dem Verein das in der Präambel näher bezeichnete Grundstück und darauf befindliche Gebäude (im Folgenden: Liegenschaft) zeitweilig und unentgeltlich zu nutzen und überlässt ihm die Liegenschaft zu diesem Zweck.

Es beginnt am _____ und endet am _____. Es verlängert sich nach Ablauf dieser Befristung um jeweils ein Jahr, sofern es durch die Vertragspartner nicht drei Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

2. Das Nutzungsverhältnis wird für den Eigentümer auf bestimmte Zeit geschlossen. Es kann jedoch unter Einhaltung der in § 6 genannten Regelungen vom Eigentümer mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden, sofern das Gebäude anschließend saniert oder weiterhin genutzt wird. Durch den Verein kann das Nutzungsverhältnis jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
3. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Einen wichtigen Grund stellt insbesondere der Beschluss über die Liquidation des Vereins dar.
4. Der Verein ist seinerseits berechtigt, die Liegenschaft oder Teile derselben, insbesondere einzelne oder zusammenhängende Räume des Gebäudes an Dritte, welche er in eigenem Ermessen unter Berücksichtigung der Präambel dieser Vereinbarung auswählen kann, nach Abschluss von entsprechenden befristeten Vereinbarungen zur zeitweiligen Nutzung - nicht jedoch als Wohnraum- längstens bis zum Ende nach §1 Absatz 1-3 dieser Vereinbarung zu übergeben. Eine Haftung des Vereins einschließlich des Verhaltens Dritter, denen er die Nutzung gestattet hat, seiner Vertreter und Erfüllungsgehilfen wegen Verletzung vertraglicher oder sonstiger Pflichten sowie unerlaubter Handlungen wird, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen
5. Bei der Übergabe der Liegenschaft ist ein detailliertes gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen. Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass eine vollständige und vereinbarungsgemäße Nutzung der Liegenschaft erst nach Fertigstellung der unter § 3 Absatz 5 genannten Bauleistungen erfolgen kann.
6. Der Verein ist berechtigt, vom Eigentümer die Fortführung dieser Vereinbarung mit einem Dritten zu verlangen, sofern dieser Dritte in alle Rechte und Pflichten der Vereinbarung eintritt und er die Gewähr für eine ordnungsgemäße Fortführung der Vereinbarung bietet. In diesem Fall scheidet der Verein bei Vertragsübernahme durch den Dritten ohne weiteres aus dem Vertrag aus.
7. Der Verein verpflichtet sich, die ihm übergebene Liegenschaft sorgsam und schonend zu behandeln und während der Dauer dieser Vereinbarung eventuelle festgestellte, weitere und offensichtliche Schäden dem Eigentümer unverzüglich anzuzeigen; Er kann diese Verpflichtung auf Nutzer, denen die Liegenschaft ganz oder teilweise zu Nutzungszwecken überlassen wird, übertragen.

§ 2 Bauliche Veränderungen durch den Verein oder Dritte

1. Der Verein beziehungsweise Nutzer, denen er die Liegenschaft ganz oder teilweise überlassen hat, sind nach Maßgabe von Absatz 2 berechtigt, die von ihnen genutzten Räume zum Zwecke der Nutzung auf eigene Kosten herzurichten.
2. Wertvolle historische Bauteile des Gebäudes, insbesondere Ausmalungen, Türen und Treppengeländer des Treppenhauses sowie Stuck, wertvolle Holzböden und Innentüren werden unverändert belassen. Wesentliche Veränderungen an diesen Bauteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Eigentümers.

§ 3 Besondere Pflichten des Eigentümers

1. Dem Verein oder den zur Nutzung berechtigten Dritten oder deren Besuchern ist der ungehinderte und jederzeitige Zugang zum Zwecke des vereinbarungsgemäßen Gebrauchs der Liegenschaft zu gewähren.
2. Der Eigentümer ist für die Einhaltung der ihn im Zusammenhang mit seinem Eigentum treffenden Verkehrssicherungspflichten verantwortlich und zuständig. Dies beinhaltet insbesondere auch die

Beseitigung von Schnee und Eis, sowie die erforderliche Streupflicht. Der Eigentümer wird, gegebenenfalls in Rücksprache mit dem Verein, hierfür einen Dritten beauftragen. Diese Kosten sind gemäß § 5 umlagefähig. Sollte die Beseitigung von Schnee und Eis, bzw. die Streupflicht mehrfach nicht ordnungsgemäß erfüllt werden, wird der Verein den Eigentümer hiervon in Kenntnis setzen.

3. Sofern ihm möglich, hat der Eigentümer eine ausreichende Sach- und Haftpflichtversicherung, die Liegenschaft betreffend, abzuschließen.
4. Werbemaßnahmen des Vereins und/oder dritter Nutzer am oder im Gebäude sind vom Eigentümer zu dulden. Für etwaig notwendige behördliche Genehmigungen sind allein der Verein und/oder die Nutzer verantwortlich, welche diese auf eigene Kosten einholen.
5. Der Eigentümer wird bis zum _____ folgende grundlegende Installationen auf eigenen Kosten herstellen / folgende grundlegenden Baumaßnahmen auf eigenen Kosten vornehmen :

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
- Reinigung und Kontrolle bzw. Reparatur der vorhandenen Kohleöfen und Schornsteine, so dass diese sich in einem nutzbaren Zustand befinden.

§ 4 Besondere Pflichten des Vereins

1. Die in der Präambel genannten geplanten Baumaßnahmen des Eigentümers haben der Verein bzw. die Nutzungsberechtigten Dritten entschädigungslos zu dulden.
2. Der Verein wird das auf dem Grundstück befindliche Gebäude regelmäßig, mindestens aber einmal monatlich, auf offensichtliche Schäden durch Begehen sämtlicher zugänglicher Räume des Gebäudes kontrollieren und erkannte neu hinzugekommene Schäden dem Eigentümer unverzüglich anzeigen.
3. Der Verein verpflichtet sich, Dritten, denen er die Nutzung gestattet, den Abschluss einer persönlichen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 100.000.- € für Schäden aus der Nutzung aufzuerlegen.
4. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist dem Eigentümer oder einem von Ihm beauftragten Vertreter nach vorheriger Anmeldung von mindestens einer Woche jederzeit möglich. Unberührt davon bleibt das jederzeitige Betretungsrecht des Eigentümers oder seines Vertreters in Fällen dringender Gefahr (zum Beispiel Feuer, Rohrbruch o.ä.)
5. Der Verein verpflichtet sich, die von ihm oder Dritten genutzten Räume bei Beendigung der Gestattung der Nutzung besenrein zu übergeben. Bauliche Veränderungen, denen der Eigentümer zugestimmt hat, müssen jedoch nicht rückgängig gemacht werden.

§ 5 Betriebskosten

1. Als Betriebskosten der Liegenschaft gelten Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Soweit sie anfallen, sind sie vom Eigentümer so gering wie möglich zu halten. Er ist berechtigt, die umlagefähigen Betriebskosten nach Maßgabe der folgenden Regelungen auf die einzelnen Nutzungsberechtigten Dritten umzulegen. Soweit durch den Verein Nutzungsvereinbarungen mit dritten Nutzern abgeschlossen werden, wird in diesen eine entsprechende Umlage der Betriebskosten auf die dritten Nutzer sowie vierteljährliche Vorauszahlungen hierauf vereinbart. Eine Umlage von Betriebskosten auf den Verein ist jedoch in jedem Fall ausgeschlossen.

Die Abrechnung und der Ausgleich der etwaig anfallenden Betriebskosten erfolgt somit ausschließlich

zwischen dem Eigentümer und dem oder den Nutzungsberechtigten Dritten, welchen einzelne oder mehrere Räume der Liegenschaft zeitweilig überlassen wurden. Deren Name und Anschrift sowie der Beginn und das Ende der jeweiligen Nutzung der Dritten wird der Verein dem Eigentümer unaufgefordert mitteilen. Die Nutzungsberechtigten Dritten zahlen direkt an den Eigentümer **monatliche Vorauszahlungen** auf die Betriebskosten in Höhe von zusammen ____ Euro auf folgendes Konto:

Kontoinhaber _____

Kontonummer: _____

Bank: _____

Bankleitzahl: _____

Da der Zustand der Liegenschaft ein Herrichten für eine Nutzung erfordert, werden die Betriebskosten durch die Nutzungsberechtigten Dritten nicht ab Beginn des Nutzungsverhältnisses (s. §1 Nr.1), sondern ab dem _____ übernommen.

2. Die Umlage der anteiligen Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Nutzers gemäß § 1 Absatz 1 dieser Vereinbarung zur genutzten Gesamtläche der Liegenschaft. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung durch den Eigentümer erfolgt bis spätestens zum 31.06. des Folgejahres.
3. Auszahlungen von Guthaben oder Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.
4. Kosten für Wasser, Abwasser und Heizung sind, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, durch separate Erfassung des Verbrauchs der jeweiligen Nutzungseinheiten zu erfassen und gegenüber den einzelnen Nutzern abzurechnen.
5. Soweit Betriebskosten nicht auf die Nutzer umgelegt werden können, trägt der Eigentümer diese Kosten, selbst. Eine Umlage dieser Kosten auf den Verein ist ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 6 Entschädigung bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Eingebachte Einrichtungen und Arbeitsleistungen, die dem langfristigen Erhalt des Hauses dienen oder seine Nutzungsfähigkeit langfristig verbessern, werden derzeit mit pauschal ____€ geschätzt. Der tatsächliche Aufwand wird durch den Verein in einer Aufstellung erfasst und dem Eigentümer spätestens zwölf Monate nach Abschluss dieser Vereinbarung mitgeteilt. Diese Aufstellung wird sodann als **Anlage 1** Inhalt dieser Vereinbarung und bildet die verbindliche Grundlage einer Entschädigung des Eigentümers an den Verein für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nach § 1 Absatz 2 an. Wesentliche Abweichungen von der Kostenschätzung werden dem Eigentümer unverzüglich mitgeteilt.
2. Erfolgt eine Kündigung dieser Vereinbarung durch den Eigentümer gemäß § 1 Absatz 2, so verpflichtet dieser sich, der Gesamtheit der berechtigten Nutzer hinsichtlich etwaig von diesem erbrachter und bis zur Beendigung seines Nutzungsverhältnisses noch nicht abgenutzter Eigenleistungen und eingebachter Einrichtungen gemäß Anlage 1 (§ 6 Abs.1) zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach folgender Formel:

3.
$$\text{Aufwendungshöhe} \div \text{Anzahl der Monate der befristeten Überlassung} \times \text{Anzahl der nach Beendigung des Überlassungsverhältnisses verbleibenden Monate}$$
4. Eigenleistungen gemäß § 6 Absatz 2 stellen nachgewiesene Materialkosten und Arbeitsleistungen dar. Arbeitsleistungen sind in angemessenem Umfang zu berücksichtigen und mit einem pauschalen Verrechnungssatz von ____ € je Arbeitsstunde anzusetzen.
5. Die Entschädigung wird durch den Verein gegenüber dem Eigentümer schriftlich geltend gemacht.

§ 7 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Parteien verpflichten sich, jede Änderung ihrer Anschrift beziehungsweise ihres Vertreters oder eine Änderung der Vertretungs- oder Eigentumsverhältnisse der jeweils anderen Seite unaufgefordert mitzuteilen. Bis zum Zugang einer solchen Mitteilung gelten die in dieser Vereinbarung aufgeführten Anschriften und Angaben über Vertretungsverhältnisse bei der Abgabe von Erklärungen jedweden Inhaltes als maßgebend.

2. Bei einem Verkauf der Liegenschaft verpflichtet sich der Eigentümer den Käufer zur Fortführung dieser Vereinbarung zu verpflichten.
3. Der Verein ist, bei einem Ausstand von Zahlungen des Nutzers gegenüber dem Eigentümer in Höhe von zwei Monatszahlungen, nach Aufforderung durch den Eigentümer verpflichtet, von seinem Kündigungsrecht gegenüber dem Nutzer gemäß § 11 der Gestattungsvereinbarung „Raum“ Gebrauch zu machen. Der Verein erteilt dem Eigentümer Vollmacht zur Durchsetzung dieser Rechte, die mit der Durchsetzung der Rechte verbundenen Kosten trägt der Eigentümer. Sollte der Verein der Aufforderung des Eigentümers, den entsprechenden Nutzer zu kündigen, nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen, so haftet der Verein dem Eigentümer für die Dauer der Nichterfüllung für die Betriebskosten.

§ 8 Salvatorische Klausel

1. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu dieser Vereinbarung.
2. Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer 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 ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
4. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform

_____, den _____

Leipzig, den _____

Eigentümer

Verein