

# **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

Personalausweisnummer: 1

(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, 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 Grundstück \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ **Leipzig**

stand zum Zeitpunkt der Übergabe vom Eigentümer an den Verein größtenteils leer. Dem Verein wurde vom Eigentümer dieses Grundstücks dessen Nutzung, 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, die dem Nutzer bekannt ist und zur Einsicht vorliegt. Dem Nutzer ist insbesondere der bestehende innere Zusammenhang zwischen dieser Vereinbarung und der ihr zugrunde liegenden „Gestattungsvereinbarung Haus“ bekannt. Soweit letztere Bestimmungen enthalten, die den Nutzer betreffen, werden sie von diesem hiermit ausdrücklich akzeptiert und ebenfalls zur Grundlage dieser Vereinbarung gemacht. Es wird von beiden Parteien angestrebt und akzeptiert, dass der vom Verein mit dem Eigentümer geschlossene Vertrag auf die Gesamtheit der Nutzer des Gebäudes übertragen werden kann, jedoch nicht vor Ablauf von zwei Jahren. Der Abschluss dieser Vereinbarung und die Nutzung erfolgt im Rahmen des Projektes des Vereins „Wächterhäuser“. Die Ziele dieses Projektes sowie die Satzung des Vereins sind dem Nutzer ebenfalls bekannt und werden von diesem gefördert. Die Parteien sind sich aber darüber einig, dass die Mitgliedschaft keine Gegenleistung zur der unentgeltlichen Überlassung aufgrund dieser Gestattungsvereinbarung darstellt.

## In diesem Sinne vereinbaren die Parteien was folgt:

### § 1 Nutzungsdauer- und Umfang

1. Der Verein gestattet dem Nutzer folgende Räume in der oben genannten Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. \_\_\_\_ qm zeitlich befristet zu kulturellen-, künstlerischen- oder gewerblichen-, nicht aber zu Wohnzwecken zu nutzen.

#### EG links

2. Die Nutzungsvereinbarung wird befristet geschlossen.  
Sie beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_  
Unberührt hiervon bleiben die Beendigungsgründe gemäß § 11 dieser Vereinbarung.
3. Die Nutzung erfolgt unentgeltlich, mit Ausnahme etwaig anfallender Betriebskosten, die vom Nutzer nach Maßgabe des § 10 dieser Vereinbarung und der „Gestattungsvereinbarung Haus“ zu tragen sind.
4. Der Nutzer wird die Räumlichkeiten als: \_\_\_\_\_ lt. **Nutzungskonzept** nutzen.  
Der Nutzer hat dem Verein jede nach Abschluss dieser Vereinbarung geplante Nutzungsänderung vorab anzuzeigen. Sie bedarf einer vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vereins, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.
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 § 6 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 Mieters walten zu lassen. Er haftet hierbei auch für Dritte, denen er Zutritt zu den Räumlichkeiten gewährt.
9. Der Nutzer erhält einen Haustürschlüssel.

### § 2 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.

### § 3 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.

#### **§ 4 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.

#### **§ 5 Eigenleistungen des Nutzers**

1. Der Nutzer wird das Innere der von ihm genutzten Räume sowie die hierzu gehörenden vorhandenen Holzfenster (auch außen in RAL.....) zur Vorbereitung der Nutzung auf seine Kosten mit Ausnahme der unter § 6 genannten technischen Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung) zu dem vereinbarten Zweck herrichten. Etwaig erforderliche behördliche Genehmigungen für bauliche Veränderungen holt der Nutzer auf eigenen Kosten ein.
2. Der Nutzer ist berechtigt, Eigenleistungen, die dem langfristigen Erhalt des Hauses dienen oder seine Nutzungsfähigkeit langfristig verbessern, zu erbringen und die genutzten Räume mit entsprechenden Einrichtungen zu versehen. Diese sind in einer gesonderten Aufstellung durch den Nutzer zu erfassen und spätestens zwölf Monate nach Abschluss dieser Vereinbarung dem Verein mitzuteilen. Die Aufstellung wird als **Anlage 1** dieser Vereinbarung beigefügt und gibt den Wert der von dem Nutzer erbrachten Eigenleistungen als Grundlage einer etwaigen Entschädigung durch den Eigentümer für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat (§ 11 Absatz 4) an.

#### **§ 6 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 und Laufanlage
  - Beräumung des Objektes
  - Kontrolle und Reparatur der vorhandenen Kohleöfen und Schornsteine
2. Sollten die Bauleistungen des Eigentümers nicht oder nicht vollständig erbracht werden, haftet der Verein hierfür nicht.

#### **§ 7 Erhaltung des Nutzungsobjektes/ Pflichten des Nutzers**

1. Die unter § 6 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 Mietschäden 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 § 1 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 und für Ihren Nutzungsbereich eine Glasbruchversicherung abzuschließen und HausHalten e.V. vorzulegen.
8. Um Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, ist bei allen Aktivitäten Zimmer-lautstärke einzuhalten.

## § 8 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.

## § 9 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 § 5 Absatz 2 dieser Vereinbarung, welche verbleiben können.

## § 10 Betriebskosten

1. Die Gesamtheit der Nutzer tragen anteilig der genutzten Fläche sämtliche Neben- und Betriebskosten der Liegenschaft. Betriebskosten sind dabei sämtliche Kosten, die sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung 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 § 1 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.

## **§ 11 Beendigung der Vereinbarung und Entschädigung**

1. Diese Gestattungs- und Nutzungsvereinbarung kann von beiden Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Sie endet automatisch und ohne dass es einer Kündigung bedarf zu dem Zeitpunkt, an dem die dieser Vereinbarung zugrunde liegende „Gestattungsvereinbarung Haus“ endet, egal aus welchem Grund. Sie endet jedoch spätestens mit Ablauf des unter § 1 Absatz 1 vereinbarten Zeitpunktes. 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“ aufgrund 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 § 1 Absatz 3 benannten Zeitpunktes, so ist der Nutzer berechtigt, vom Eigentümer, nicht aber vom Verein, eine Entschädigung für die erbrachten und bis zur Beendigung des Überlassungsverhältnisses nicht abgenutzten Eigenleistungen zu fordern, sofern diese entsprechend § 5 Absatz 2 in Anlage 1 erfasst sind. 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 aufgeführtem 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.

## **§ 12 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

### § 13 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