

Nutzen statt abreißen:
Zwischennutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden



NUTZEN STATT ABREIßEN

*Zwischennutzung von Brachflächen und leer stehenden
Gebäuden*

Inhalt:

Einleitung	Seite	02
Schrumpfende Städte – freie Räume	Seite	03
Die Zwischennutzung von leer stehenden Gebäuden am Beispiel des HausHalten e.V. in Leipzig	Seite	08
Hauserhalt durch Nutzung – Das Prinzip „Wächterhaus“	Seite	11
Es sind die kleinen Erfolgsgeschichten, die unsere Arbeit so spannend machen – Interview mit dem Haushalten e.V.	Seite	12
Freiräume für Bürgerträume – Das Projekt Nachbarschaftsgärten	Seite	18
Eigentümer haften für ihre Grundstücke?!	Seite	21
Ein ehrliches Gespräch und ein guter Vertrag	Seite	26
Fazit	Seite	28
Anhänge	Seite	29

Einleitung

Das Phänomen der Zwischennutzung von Brachflächen findet im Kontext der Stadt- und Freiraumentwicklung seit etwa Ende der 1990er Jahre zunehmend Eingang in fachliche Auseinandersetzungen in Form von Wettbewerben, Fachartikeln; Forschungsprojekten und Tagungen. Es ist auch ein zunehmendes Interesse von Seiten der Städte und auch der Bürger zu spüren.

Diese Broschüre möchte nach einer allgemeinen Einführung zunächst bestehende Projekte aus diesem Bereich vorstellen. Dabei wurde der Fokus auf die Stadt Leipzig gelegt, wobei natürlich auch an anderen Orten zahlreiche ähnliche Beispiele zu finden sind. Es sollen die Möglichkeiten dieser Form der Stadtgestaltung für die Menschen in den jeweiligen Stadtteilen aufgezeigt werden. In einem Interview kommt eine Vertreterin eines Vereins, der Zwischennutzungsprojekte koordiniert, zu Wort.

Der zweite Teil soll interessierten Bürgern und Kommunalpolitikern einen Leitfaden geben, wie ähnliche Projekte realisiert, gefördert und unterstützt werden können. Hierbei soll insbesondere auf haftungsrechtliche Aspekte und Grundlagen der Vertragsgestaltung in diesem Bereich eingegangen werden. In einem Anhang finden sich dann Musterverträge für Zwischennutzungen.

Schrumpfende Städte – freie Räume

Die Ausgangssituation

Der demographische Wandel und ein erheblicher Wegzug seit den 90er Jahren verursachen in Sachsen sinkende Bevölkerungszahlen.

Schrumpfende Städte verlangen nach neuen Ansätzen, weil sie bisherige städtebauliche Leitbilder und auf Wachstum ausgerichtete Instrumente in Frage stellen. Auch wenn der Bevölkerungsrückgang in den sächsischen Großstädten teilweise gestoppt ist, kommt es innerhalb bestimmter Stadtgebiete zu einer Situation des „Freiraumüberschusses“, mit dem die kommunale Freiraumentwicklung umgehen muss.

Die Gesamtsituation ist stets auch unter Berücksichtigung der extrem angespannten Finanzsituation der meisten sächsischen Städte und Gemeinden zu betrachten. Hier sind die Verwaltung, gemeinnützige Vereine und private Nutzer gefordert, neue Wege zu gehen.

Die in den letzten Jahren in der Fachdiskussion so aktuell gewordenen Zwischennutzungen sind aufgrund ihrer funktionalen, räumlichen und zeitlichen Flexibilität als Möglichkeit zu sehen, auf aktuelle Rahmenbedingungen und Anforderungen zu reagieren. Tatsächlich zeigt sich, dass derartige temporäre Flächennutzungen inzwischen Berücksichtigung in verschiedenen formalen und strategischen Instrumenten zur Stadt- und Freiraumentwicklung finden. Das Phänomen, das bisher weitgehend außerhalb des Planungshandelns lag, tritt damit zunehmend ins Blickfeld.

Zwischennutzung – Was ist das eigentlich?

Brachliegende Räume, seien dies leer stehende Gebäude oder Flächen in der Stadt, welche nicht im eigentlichen Sinne genutzt werden und zunehmend verwahrlosen, sind in ostdeutschen Städten zahlreich zu finden. Meist wirken diese Standorte unschön und durch fehlende finanzielle Mittel ist eine Verbesserung des Zustands dieser Flächen häufig nicht zu verwirklichen. Dies aber bietet Platz für spontane, ungeplante, kreative Ideenverwirklichung – durch Zwischennutzung. Doch was bedeutet Zwischennutzung eigentlich?

Um die Möglichkeit zur Zwischennutzung zu bekommen, müssen Flächen oder Gebäude zur Verfügung stehen, deren ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde, deren konkrete Nachnutzung aber gewünscht und vielleicht sogar in Planung ist. In der Übergangszeit, welche es eventuell braucht, um finanzielle Mittel zur Verwirklichung des Geplanten zur Verfügung zu stellen, ist eine anderweitige befristete Nutzung des Standortes möglich. Hierbei müssen aber sowohl die Art der zwischenzeitlichen Nutzung als auch die Nutzer sehr flexibel sein. Der Vorteil in der Zwischennutzung liegt ganz klar darin, dass kein Eigentümerwechsel stattfinden muss, bestehendes Planungsrecht erhalten bleibt, es kaum Nutzungskonkurrenz gibt und Zwischennutzer selbst meist nur geringe Investitionen tätigen müssen. Zwischennutzung bietet auch weiterer Verwahrlosung der Standorte Einhalt.

Jedoch ist nicht jeder Standort gleichermaßen für jede nur mögliche Zwischennutzung geeignet. Es wird in viele verschiedene Standortgruppen differenziert. So gibt es leer stehende Kasernengelände, Industriebrachen, Rückbaugrundstücke, Baulücken, leer stehende Wohn- und Bürogebäude, etc. Und so verschieden die Standorte sein können, so verschieden sind auch die Möglichkeiten der Zwischennutzung. Diese kann gewerblich (Ladenprojekte, Märkte, etc.) oder kulturell (Ausstellungen, Installationen, Veranstaltungen, etc.), für Freizeit oder Sport (Spielplätze, Hochseilgärten, etc.), als Grünfläche (Stadtteilparks), Wohnfläche (Zeltplätze, Wächterhäuser, etc.) oder für die Gastronomie (Biergärten) erfolgen.

So unterschiedlich die Standorte für mögliche Zwischennutzung sind und damit verbunden auch die Möglichkeiten, diese zu nutzen, so unterschiedlich sind auch die Ziele und Interessen der möglichen Zwischennutzer, welche Einzelpersonen, Vereine, Kleinunternehmer oder Nachbarschaften sein können. Sie sind auf der Suche nach günstigen und kurzfristig zur Verfügung stehenden Standorten, ohne langatmige bürokratische Verhandlungen und politische Einflussnahme auf Nutzung und Gestaltung der eigenen Ideen. Attraktiv wird die Zwischennutzung, da sie auf Grund geringer Kosten und durch kurze und flexible Nutzungsvereinbarungen ein relativ wenig Risiko birgt.

Die Zwischennutzung wird von den Städten häufig sehr gern gesehen und unterstützt, ermöglicht sie doch die Wiederbelebung der Stadtquartiere, die bisher in der Stadtentwicklung eher benachteiligt waren und erreicht durch eine gewisse Geschäftigkeit, welche Zwischennutzung mit sich bringt, eine Imageaufwertung. Dies kommt auch einer eventuellen späteren Nutzung zu Gute. Für die Eigentümer bedeutet die Zwischennutzung wenig Aufwand, er spart die Kosten zur Standortsicherung, da dafür der Zwischennutzer zuständig ist, was wiederum weitere Verwahrlosung oder Vandalismus verhindert. Die Eigentümer dieser Standorte sind ebenfalls sehr unterschiedlich – es können Privatpersonen sein, Erbgemeinschaften, Juristische Personen oder aber auch die Stadt selbst. Den Eigentümern fehlen meist die finanziellen Mittel zur Verwirklichung einer Sanierung und langfristigen Entwicklung des Gebäudes oder der Fläche.

Probleme und Hemmnisse

Jedoch steht auch die Möglichkeit der Zwischennutzung nicht selten vor Problemen und Hemmnissen. Dies fängt bereits bei den Schwierigkeiten an, Eigentümer und potentielle Zwischennutzer zusammenzuführen und endet in den Problemen, welche bei der Erteilung von Genehmigungen oder bei der Fördermittelbeantragung auftreten können. Diese

Probleme kann man in drei verschiedene Bereiche unterteilen – rechtliche, ökonomische und verfahrensorganisatorische:

Rechtlich gesehen besteht vor allen Dingen die Angst vor einer Dauernutzung, was im Vorfeld aber ausreichend vertraglich geklärt werden kann. Schwierigkeiten treten außerdem bei der Genehmigung von Zwischennutzung von Seiten der Verwaltung auf, da diese hier nicht auf Standardlösungen zurückgreifen kann. Um rechtliche Probleme im Vorfeld ausreichend auszuschließen, erfolgt eine vertragliche Vereinbarung der Aufgabenteilung zwischen Zwischennutzer und Eigentümer bezüglich der Verkehrssicherung, der Betriebskosten und der Versicherungsfragen im Haftungsfall.

Ökonomische Probleme treten auf, wenn die Eigentümer eine zu hohe Renditeerwartung an die Zwischennutzer haben. Außerdem war es bisher auch schwierig, öffentliche Fördermittel für den doch begrenzten Zeitraum der Zwischennutzung zu erhalten, da diese meist an einen längerfristigen Zeitraum gebunden waren. Allerdings wird mit zunehmender Akzeptanz von Zwischennutzungsprojekten auch die Fördermittelvergabe flexibler.

Verfahrensorganisatorische Schwierigkeiten liegen vor allen Dingen in der Tatsache begründet, dass jedes Projekt zur Zwischennutzung einen Vermittler zwischen Eigentümer und potentiellen Zwischennutzern benötigt. Probleme treten außerdem durch die teilweise schwierigen Eigentümerstrukturen (z.B. bei ausländischen Eigentümern oder Immobilienfonds) und durch die ablehnende Haltung der Eigentümer gegenüber potentiellen Zwischennutzern auf.

Chancen der Zwischennutzung

Zwischennutzung bewahrt verwahrloste Gebäude und Flächen vor dem endgültigen Verfall. Sie entlastet Eigentümer temporär von den Nebenkosten und schafft so möglicherweise Freiräume für eine dauerhafte Sanierung.

Kreative, kulturell oder sozial Engagierte finden durch Zwischennutzung Räume zur Verwirklichung ihrer Ideen. So können Stadtteile neu belebt und attraktiver gemacht werden.

Die Chancen der Zwischennutzung können unter bestimmten Umständen auch in der Möglichkeit liegen, dass diese in eine unbefristete Dauernutzung übergeht – Zwischennutzung also auch als Möglichkeit der Nutzung auf Probe.

Ökonomisch gesehen ist durch die Zwischennutzung eine Realisierung von Innovationen mit geringem Eigenkapital und langfristiger Arbeitsplatzbeschaffung möglich.

Viele Zwischennutzungsprojekte leben auch von der aktiven Mitarbeit der Stadtteilbevölkerung, welche dadurch in ihrem Wohnumfeld neue kreative Entfaltungsmöglichkeiten finden kann.

Ungenutzte Gebäude kosten Geld- Ungenutzte Talente auch

Die Zwischennutzung von leer stehenden Gebäuden am Beispiel des HausHalten e.V. in Leipzig

Leipzig war durch seinen hohen Leerstand bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gründerzeithäusern geradezu prädestiniert für die Entstehung von Zwischennutzungsprojekten. Das inzwischen bekannteste davon ist der Verein HausHalten e.V.

Ziele und Ideen

Der Verein sucht gezielt nach leer stehenden aber besonders erhaltenswerten Häusern, etwa Eckhäuser an großen Hauptverkehrsstraßen. Gibt es für ein solches Haus keine Aussicht auf zeitnahe Wiedernutzung oder Sanierung, könnte es geeignet für das Wächterhausprojekt sein.

Der Verein versucht dann, den Eigentümer mit potentiellen Nutzern zusammen zu führen. Dem Eigentümer werden die Vorteile aufgezeigt, die die Nutzung seines Gebäudes als Wächterhaus auch für ihn haben kann. Oft sind die Eigentümer dankbar für die Ideen, die Auswege aus einem weiteren Leerstand und dem damit einhergehenden Verfall bieten.

Neben dem Erhalt von Kulturdenkmälern verfolgt der Verein durch die Wächterhäuser auch noch andere Ziele. Hier wären in erster Linie das Fördern von kreativem Potential, die Belebung teilweise vernachlässigter Stadtteile, die Förderung von lokaler Beschäftigung und Existenzgründung und auch die Verbreitung der Wächterhausidee in andere Städte zu nennen.

Die Eigentümer

Häufig stehen Eigentümer leer stehender Gebäude vor dem Problem, dass eine Sanierung aus finanziellen Gründen

ausgeschlossen ist. Ist eine Vermietung im derzeitigen Zustand nicht mehr möglich, kostet die Unterhaltung den Eigentümer Jahr für Jahr Geld, ohne dass eine Wiedernutzung absehbar ist.

Um eine Nutzung als Wächterhaus zu ermöglichen, muss der Eigentümer eine Grundinstallation, das heißt ein Strang Wasser und Strom pro Etage gewährleisten.

Der Eigentümer stellt das Haus mietzinsfrei zur Nutzung zur Verfügung, wird im Gegenzug aber von allen Nebenkosten entlastet.

Alle Rechte am Haus, bis auf die temporären Vermittlungs- und Nutzungsrechte, bleiben bei Eigentümer. Ihm steht auch das Recht zu, das Projekt vor Vertragsabschluss zu beenden, um das Haus doch noch zu sanieren.

Die Nutzer

Viele Nutzer der Wächterhäuser sind Studenten, Kreative, Existenzgründer oder auch sozial oder kulturell engagierte Vereine.

Die Nutzer bekommen viel Fläche zu einem niedrigen Preis. Sie zahlen lediglich die anfallenden Nebenkosten sowie einen Beitrag an den Verein. Aufgabe der Hauswächter ist es, das Haus vor dem weiteren Verfall zu bewahren.

Beendet der Eigentümer das Vertragsverhältnis vorzeitig, um das Haus doch noch zu sanieren, erhalten die Nutzer eine Entschädigung für geleistete Arbeiten am Haus.

Leistungen des Vereins

Wichtigste Aufgabe des Vereins ist es, Eigentümer und Nutzer zusammen zu bringen. Er klärt über die Rahmenbedingungen der Zwischennutzung und über eine mögliche vertragliche

Gestaltung auf. Mustervereinbarungen zur Zwischennutzung sind dieser Broschüre in einem Anhang beigelegt.

Während der Laufzeit des Zwischennutzungsprojektes kümmert sich der Verein um Verwaltungsaufgaben, die Abrechnung der Nebenkosten sowie um alle Fragen und Anliegen der Eigentümer und Nutzer.

Bei geeigneten Fällen weist der Verein die Eigentümer auch auf die Möglichkeit der öffentlichen Förderung, etwa einer Dach- oder Fassadensanierung, hin und hilft bei der Beantragung.

Zudem bietet der Verein für Interessenten, auch aus anderen Städten, Vorträge und Einzelberatungen zur Wächterhausidee an.

Tipp: Unter dem Titel „Hauserhalt durch Nutzung“ kann beim Verein auch eine Wanderausstellung mit 10 Tafeln ausgeliehen werden. In dieser wird das Modell der Wächterhäuser erläutert und an konkreten Beispielen veranschaulicht. Es fallen für die Bestellung lediglich Portokosten an.

Weitere Informationen zum Verein finden sich unter www.haushalten.org.

Hauserhalt durch Nutzung

Wie funktioniert das Prinzip „Wächterhaus“?

Das Grundprinzip der Wächterhäuser bedeutet Hauserhalt durch Nutzung.

Vorteile für den Nutzer -viel Raum zu günstigen Konditionen -Möglichkeit zur kreativen Gestaltung und Nutzung -Räume für soziales und kulturelles Engagement oder für Existenzgründer	Vorteile für den Eigentümer -Entlastung von den anfallenden Unterhaltskosten und von Verwaltungsaufgaben -Verhinderung von Vandalismus und weiterem Gebäudeverfall -Perspektiven zur späteren wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes
Pflichten des Nutzers -Übernahme der Betriebs- und Nebenkosten für das Haus -handwerkliche Eigenleistung im Gebäudeinneren (Keine Komplettsanierung!) -regelmäßige Kontrolle der ungenutzten Gebäudeteile	Pflichten des Eigentümers -mietzinsfreie Überlassung des Hauses für den Vertragszeitraum -Sicherstellung einer nutzbaren Grundinstallation -temporäre Übertragung der Nutzungs- und Vermittlungsrechte auf den Verein

**„Es sind die vielen kleinen Erfolgsgeschichten,
die unsere Arbeit so spannend machen.“**

Zur Entstehung sowie zu den Projekten des Vereins „HausHalten e.V.“ gibt Katrin Weber, Mitarbeiterin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Auskunft:

Wann und wie kam es zur Gründung des „HausHalten e.V.“?

In Leipzig besteht die besondere Situation, dass es einen enormen Wohnungsleerstand auch bei den Gründerzeithäusern gab und gibt. Dieser resultiert zu einem Teil aus dem demographischen Wandel und zum Anderen aus dem erheblichen Wegzug in den 90er Jahren.

So kommt es dazu, dass auch sehr stadtbildprägende denkmalgeschützte Häuser, etwa Eckhäuser, von Verfall bedroht sind. Deshalb kam es auch von Seiten der Stadt zu Überlegungen, wie man diesem Umstand begegnen könne.

Im Jahr 2004 gab es ein Projekt mit Häusern im Umfeld der Musikalischen Komödie. Es stellte sich dabei aber heraus, dass man sich hier für den Anfang zu Großes vorgenommen hatte. Es waren zu viele Objekte und zahlreiche verschiedene Eigentümer. Aus diesem Projekt heraus fand sich aber eine Gruppe zusammen, die die Idee des „Haus Haltens“ zunächst bei einzelnen Häusern verwirklichen wollte. Der „HausHalten e.V.“ wurde gegründet. Gründungsmitglieder waren in erster Linie Architekten, Stadtplaner und Historiker, also Leute, die auch beruflich mit der Materie zu tun haben.

Die Idee der „Wächterhäuser“ wurde geboren und bereits 2005 wurde das erste Wächterhaus zur Nutzung freigegeben.

Seit 2006 hat der Verein ein festes Büro. Dort arbeiten zwei Angestellte für den Verein. Darüber hinaus engagieren sich die Vereinsmitglieder ehrenamtlich.

Welche Probleme gab es in der Anfangsphase?

Die größte Schwierigkeit bestand darin, die Eigentümer von erhaltenswerten und besonders problematischen Häusern zu ermitteln. Aus Datenschutzgründen ist dies nicht so einfach. Wenn am Haus keine Kontaktdaten vermerkt sind und auch den Nachbarn kein Eigentümer bekannt ist, wird es schwierig.

Inzwischen gibt es hier eine gute Kooperation mit der Stadt. Die Verwaltung schreibt zum Beispiel die betreffenden Eigentümern an und macht diese auf die Möglichkeit, das Gebäude als Wächterhaus zu nutzen, sowie auf unseren Verein aufmerksam.

Aktuell gibt es 15 Wächterhäuser in Leipzig. Durch Berichterstattungen in den Medien sind Eigentümer leer stehender Gebäude auch schon selbständig auf HausHalten e.V. zugezogen, um sich über das Projekt zu informieren.

Wie sind Sie von kommunaler Seite unterstützt worden?

Es besteht eine sehr gute Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW), die über die letzten Jahre immer besser und intensiver geworden ist. Das ist für uns sehr wichtig. In anderen Städten, in denen diese Zusammenarbeit mit kommunalen Behörden weniger gut funktioniert, ist es sehr viel schwieriger, ein solches Projekt wie ein Wächterhaus auf die Beine zu stellen.

Seit 2010 sind wir mit dem „Ladenprojekt“ betraut, einem von der Stadt geförderten Projekt, das die Erdgeschosszonen der Hauptverkehrsstraßen mit „Wächterläden“ beleben und damit einen Beitrag zur Bereicherung der Stadtteile leisten soll.

Wer sind die Nutzer der „Wächterhäuser“ und der „Wächterläden“?

Es gibt sehr viele Interessenten für unsere Nutzungsobjekte. Viele kommen aus dem kreativen Bereich. Es sind Existenzgründer mit ungewöhnlichen Ideen dabei, soziale

Vereine und natürlich viele Studenten, über 50 Prozent unserer Nutzer sind Studenten, die die Räume als großzügige Ateliers und Ausstellungsräume nutzen.

Können Sie sich ähnliche Projekte auch in kleineren Städten und Gemeinden vorstellen?

HausHalten e.V. kann von Leipzig aus keine Häuser in anderen Kommunen betreuen. Solche Anfragen sind in der Vergangenheit an uns herangetragen worden. Allerdings können wir das nicht leisten. Es sind Initiativen vor Ort notwendig, die sich mit den konkreten Gegebenheiten dort beschäftigen und eigene Projekte entwickeln.

Die Voraussetzungen sind nicht überall gleich. So besteht in Leipzig eine sehr hohe Nachfrage für Nutzungen. Dies wird in Städten, die keine Universität haben, höchstwahrscheinlich anders sein. Hier müssen die Konzepte unbedingt für jeden Ort angepasst werden.

Ein Beispiel gibt es aus dem „HausHalten e.V. Muldental“, der ein sehr interessantes Projekt eines „Sommer-Wäckerhauses“ verfolgt, das nur teilweise dauerhaft und im Übrigen als Ferienhaus genutzt werden soll. Wir haben eine Kooperationsvereinbarung mit diesem Verein und verfolgen das Projekt mit Spannung.

Hier sieht man, dass Unterschiede in den verschiedenen Städten unbedingt beachtet werden müssen. Dann können diese Projekte auch gelingen. Es gibt sicher viele spannende Ideen, die auch im ländlichen Raum zu verwirklichen sind.

Gibt es eine Vernetzung zwischen den bestehenden Projekten und Vereinen in den verschiedenen Städten?

Es gab bisher zwei Vernetzungstreffen mit den Vereinen in Halle, Chemnitz, Dresden, Magdeburg und Görlitz. 2009 fand zum Abschluss eines Förderprojektes des Bundes eine „Wäckerhaustagung“ statt. Wir bekommen auch viele Anfragen. Obwohl der Leerstand ganzer Gebäude insgesamt

wohl eher ein ostdeutsches Phänomen ist, gibt es inzwischen auch gestiegenes Interesse von westdeutschen Städten. So sieht sich beispielsweise Bremerhaven mit ähnlichen Problemen konfrontiert.

Neben vielen weiteren Zwischennutzungsprojekten gibt es zum Beispiel auch die Zwischennutzungsagentur in Berlin, die eine Vernetzungsfunktion wahrnimmt.

Gab es in der Vergangenheit je rechtliche Auseinandersetzungen zwischen Verein, Nutzern, Eigentümern und Nachbarn, die auf das spezielle Konzept der Zwischennutzung zurückzuführen waren?

Nein, es gab diesbezüglich eigentlich nie Streit. Natürlich gibt es hin und wieder Meinungsverschiedenheiten, wie sie auch bei „normalen“ Mietverhältnissen üblich sind. Das Konzept der Wächterhäuser fördert aber eher eine gute und harmonische Hausgemeinschaft, die Nutzer haben eine enge Bindung an die Häuser.

Die Nutzer werden vorher immer aufgeklärt, dass die Nutzung endlich ist. Die Gestattungsvereinbarung mit den Eigentümern wird auf Grundlage der von uns erstellten Muster immer individuell ausgestaltet, sodass Streitfragen schon im Vorfeld vermieden werden.

Was ist für die Zukunft geplant?

Derzeit ganz aktuell ist das Projekt „Wächterläden“. Hiermit soll dem Leerstand von Ladengeschäften an den Magistralen in Leipzig, wie etwa der Eisenbahnstraße, der Georg-Schumann-Straße oder der Lützner Straße entgegengewirkt werden.

Anders als bei den Wächterhäusern handelt es sich hier nicht nur um unsanierte Objekte, sondern um Ladengeschäfte mit unterschiedlichem Sanierungszustand. Aus diesem Grund wird hier auch teilweise eine kleine Miete verlangt.

Es geht darum, die Geschäfte nicht nur ganz kurzfristig zu vermieten, sondern eine dauerhafte Belebung der Straßen zu erreichen. Unsere Aufgabe ist hierbei die eines Vermittlers. Wir versuchen, die Eigentümer zu überzeugen, neue Wege zu gehen, um über Zwischennutzung möglicherweise wieder zu einer langfristigen Vermietung zu kommen.

Es besteht ein reges Interesse auf Nutzerseite, sodass wir zwischen den Konzepten auswählen müssen. Das Projekt lief zunächst schleppend an, hat aber seit Sommer 2010 richtig Fahrt aufgenommen. Inzwischen gibt es über 15 Wächterläden mit teilweise sehr spannenden und ausgefallenen Geschäftsideen.

Weitere Perspektive ist natürlich auch, die Wächterhäuser nach und nach zu „entlassen“. Derzeit haben wir über 200 Nutzer in den Wächterhäusern. Dies ist aus Kapazitätsgründen nicht unendlich dehnbar. Deshalb ist das Ziel, in den fünf Jahren, die wir das Haus betreuen, eine langfristige Perspektive zu entwickeln. Bei drei Häusern ist das bisher gut gelungen und auch nach der „Entlassung“ wurde die Zusammenarbeit weiter geführt. So wurde beispielsweise mit einem Eigentümer eine kleine Miete vereinbart, die sich über die Jahre langsam dem üblichen Mietzins angleichen wird. Der Eigentümer hat sich im Gegenzug verpflichtet, die Mieteinnahmen in die weitere Sanierung des Hauses zu investieren.

Können Sie eine besonders schöne Episode aus der Wächterhausgeschichte erzählen?

In besonderer Erinnerung ist mir die Wächterhaustagung geblieben. Dies war ein spannender Austausch. Zwischennutzung ist ja kein von uns erfundenes, neues Projekt, aber mit unseren Wächterhäusern hat sich schon etwas Besonderes entwickelt.

Darüber hinaus sind es die kleinen Geschichten, die uns immer sehr froh stimmen. Exotische Konzepte etwa, die sich als erfolgreich erweisen. Ein veganer Imbiss zum Beispiel

Nutzen statt abreißen:
Zwischennutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden

oder ein Muschelzüchter. Da gibt es viele spannende Projekte, die in den Wächterhäusern oder Wächterläden Raum finden, den sie sonst vielleicht nicht gefunden hätten.

Am Anfang wurde nur mit 1-2 Leuten pro Haus geplant, die als Wächter fungieren sollten. Inzwischen ist die Nachfrage so hoch, dass alle unsere Häuser voll belegt sind. Unsere Ziele, die Häuser zu erhalten und vernachlässigte Stadtteile zu beleben, konnten wir so mit Hilfe unserer Nutzer erreichen. Es sind die vielen kleinen Erfolgsgeschichten, die unsere Arbeit so spannend macht.

Ich danke Ihnen ganz herzlich für das Interview.

Freiräume für Bürgerträume

Das Projekt Nachbarschaftsgärten im Leipziger Stadtteil Lindenau

Am Beispiel der Nachbarschaftsgärten in Leipzig Lindenau soll nun das Augenmerk auf eine zweite große Gruppe von Zwischennutzungsprojekten gelenkt werden: der Zwischennutzung von Brachflächen. Diese bietet vielfältige Möglichkeiten, die Lebensqualität in einem Stadtteil für alle Bewohner zu erhöhen.

Seit 2002 entstehen die Nachbarschaftsgärten in Leipzig Lindenau. Dieser Stadtteil ist noch immer von unsanierten Gebäuden durchzogen, ganze Häuserblocks leer stehender und langsam verfallender Altbausubstanz, in deren Mitte sich verwilderte Brachflächen befinden, prägen das Bild.

Um dem immer größer werdenden Verfall und der zunehmenden Verwahrlosung der freistehenden Flächen entgegen zu wirken, entwickelte sich in Lindenau der Gedanke, diese innerstädtischen Brachflächen zeitlich begrenzt zu nutzen und sie damit als Raum für die Menschen und das Stadtbild zurückzuholen.

Ein geeignetes Objekt zur Zwischennutzung fand sich in der Josephstraße, wo eine 6500 m² große Brachfläche von einer ehemaligen Gärtnerei zunehmend verwahrloste. Obwohl in einem Sanierungsgebiet gelegen, ist eine bauliche Nutzung der Fläche von Seiten der Stadt Leipzig derzeit nicht vorgesehen. So konnte die Idee des Lindenauer Stadtteilvereins verwirklicht werden, den Bewohnern des Quartiers neue Freiflächen zu bieten. Dies wollte man mit der Schaffung von Nachbarschaftsgärten erreichen.

Nachdem man die Eigentümer der verschiedenen Grundstücke gefunden hatte und diese von dem Projekt überzeugt hatte, wurde mit Hilfe des Quartiersmanagements zunächst durch den Lindenauer Stadtteilverein eine

gärtnerische Nutzung der brachliegenden Fläche vorgeschlagen.

Es wurden dann durch den Lindenauer Stadtteilverein, welcher als Generalmieter fungiert, Nutzungsvereinbarungen mit den verschiedenen privaten Eigentümern getroffen, welche damit eine unentgeltliche Nutzung der Grundstücke als Nachbarschaftsgärten erlaubten.

Ein internationaler ehrenamtlich arbeitender Bauorden half bei den anfänglichen Arbeiten der Müllbeseitigung und der Vorbereitung des Bodens, während den interessierten Quartiersbewohnern relativ unbürokratisch Teile zur eigenen Gestaltung zu Verfügung gestellt wurden. Die Aufteilung der einzelnen Flächen erfolgt jeweils im Februar eines Jahres für die kommende Gartensaison.

Die einzelnen Flächen selbst sind nicht, wie bei Schrebergärten üblich, durch Zäune voneinander getrennt, so dass eine großflächigere Nutzung für alle Interessierten möglich ist. Die Nutzung der Gartenflächen selbst ist kostenfrei, jedoch muss jährlich ein Anteil am Wasserverbrauch gezahlt werden, der sich auf 45 Euro beläuft.

Inzwischen nutzt der Verein neun zusammenhängende Grundstücke, auf denen neben den individuellen Gärten auch eine Holzwerkstatt, ein Schweinestall, eine Gemeinschaftsküche und eine Fahrradwerkstatt gebaut wurden. Hier zeigt sich, auf wie vielfältige Weise sich ein solches Projekt durch die Kreativität und die persönlichen Begabungen der Nutzer weiterentwickeln kann.

Neben der Möglichkeit der Erholung im Grünen mitten in der Großstadt geht es den Begründern der Nachbarschaftsgärten vor allen Dingen um die Entwicklung von sozialen Potentialen und die Etablierung einer stabilen Nachbarschaft. Zur besseren Bindung an das Quartier finden deshalb auf dem Gelände der Nachbarschaftsgärten auch verschiedene Aktionen und Veranstaltungen statt. So zum Beispiel ein

Nutzen statt abreißen:
Zwischennutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden

Leipziger Freiwilligentag, Sommer-Intensivsprachkurse, diverse Workshops zur weiteren Quartiersgestaltung und der Freiflächensalon, welcher gemeinsam von Gewerbetreibenden der Gegend und dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung organisiert wird.

Wächterhäuserprojekte und Brachflächenprojekte können sich auch wunderbar ergänzen. Auch im Stadtteil Lindenau gibt es Wächterhäuser und natürlich besteht ein Austausch zwischen den beteiligten Vereinen.

Weitere Informationen zu den Nachbarschaftsgärten sind zu finden unter:

www.lindenauerstadtteilverein.de oder unter
www.nachbarschaftsgaerten.de

Ein spannendes Video zur Arbeit des Vereins gibt es zu sehen unter:

www.youtube.com/watch?v=sXta0iWtF4Y

Eigentümer haften für Ihre Grundstücke?!

Was Eigentümer und Nutzer von Gebäuden und Brachflächen beachten müssen

Ein häufiger Grund, ein unsaniertes Haus oder eine Brachfläche einfach abzusperren statt sie für eine Nutzung freizugeben, sind Unsicherheiten auf Seiten des Eigentümers bezüglich der Haftungssituation. Gibt ein Eigentümer beispielsweise eine Brachfläche zur Nutzung frei, stellt sich die Frage, wer für einen eventuellen Unfall auf dieser Fläche haftet.

Drei Punkte sind hier zu nennen und näher zu beleuchten:

1. Jeden Eigentümer eines Grundstücks treffen bestimmte Verkehrssicherungspflichten.
2. Jeder haftet grundsätzlich nur dann, wenn ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit bezüglich der Herbeiführung eines Schadens zur Last gelegt werden kann.
3. Eine Haftpflichtversicherung sollte für alle Beteiligten von Zwischennutzungsprojekten selbstverständlich sein.

Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers

Jeder Eigentümer eines Grundstückes oder eines Gebäudes hat die Pflicht, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass von diesem Gefahren ausgehen. Typisches Beispiel für eine solche Verkehrssicherungspflicht sind Vorkehrungen, dass Passanten nicht durch Dachlawinen, herabfallende Eiszapfen oder Dachziegel verletzt werden.

Gehen von einer Brachfläche, etwa durch herumliegende Gegenstände oder durch Baugruben, Gefahren aus, muss diese zumindest durch einen Zaun gesichert werden. Auch

dieser befreit jedoch, insbesondere gegenüber Kindern, nicht von jeglichem Haftungsrisiko.

Die Verkehrssicherungspflichten gelten für jeden Eigentümer, und so auch für denjenigen, der sein Grundstück für Zwischennutzungsprojekte frei gibt. Die Sicherungspflichten können auch nicht vollständig auf den Nutzer abgewälzt werden. Der Eigentümer kann im Schadensfall fast immer mit in Haftung genommen werden.

So mag es manchem Eigentümer risikoärmer erscheinen, sein ungenutztes Grundstück einfach abzusperrern. Es könnte ihm problematisch erscheinen, durch die Nutzungsüberlassung keinen direkten Einfluss mehr auf die konkrete Situation auf dem Grundstück zu haben.

Hier können den Beteiligten die Ängste genommen werden. Egal ob ein Grundstück abgesperrt oder zur Zwischennutzung freigegeben wird, eine Haftung für einen Schaden kommt immer nur dann ins Spiel, wenn den Eigentümer ein Verschulden an dem Schaden trifft.

Haftung nur bei Verschulden

Für die Entstehung von Schadensersatzpflichten ist stets ein vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln oder Unterlassen erforderlich. Dies ist in § 823 Absatz 1 BGB normiert: „Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“

Bei Grundstücken zum Beispiel kann ein solches Verhalten im vorsätzlichen oder fahrlässigen Vernachlässigen der Verkehrssicherungspflichten. Wenn den Eigentümer oder den Nutzer keine Schuld trifft, haftet er auch nicht.

Wichtig ist, das Grundstück in regelmäßigen Abständen auf Gefahrenquellen hin zu untersuchen und vorhandene

Gefahrenquellen zu beheben. Können bestimmte Gefahren nicht grundsätzlich vermieden werden, ist **konkret** auf sie hinzuweisen. Allgemeine Hinweise wie „Betreten auf eigene Gefahr“ sind rechtlich in der Regel bedeutungslos.

Vertraglich lässt sich regeln, dass für die Kontrolle und die Behebung von Gefahrenquellen der Nutzer verantwortlich ist. Dies ist zumeist auch sinnvoll, da dieser in der Regel direkten Kontakt zum Haus oder Grundstück hat und mögliche Gefahrenquellen schneller erkennen kann. Gleichwohl wird der Eigentümer dadurch gegenüber Dritten nicht gänzlich von der Haftung frei. Er muss die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten überwachen und die Zuverlässigkeit der Nutzer in regelmäßigen Abständen überprüfen, um sein Risiko, in Haftung genommen werden, zu reduzieren. Im BGB heißt es hierzu in § 831 Absatz 1: „Wer einen anderen zu einer Verrichtung bestellt, ist zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den der andere in Ausführung der Verrichtung einem Dritten widerrechtlich zufügt. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Geschäftsherr bei der Auswahl der bestellten Person und, sofern er Vorrichtungen oder Gerätschaften zu beschaffen oder die Ausführung der Verrichtung zu leiten hat, bei der Beschaffung oder der Leitung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet oder wenn der Schaden auch bei Anwendung dieser Sorgfalt entstanden sein würde.“

Der Nutzer seinerseits haftet auch nur dann, wenn er selbst vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat. Zur Frage, wann fahrlässiges Handeln bei der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten vorliegt, existiert eine sehr kleinteilige Rechtsprechung, deren Darstellung den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Nähere Informationen lassen sich in rechtlichen Kommentaren oder im Internet zu den §§ 823 und 831 BGB finden.

Die Haftung für leicht fahrlässiges Handeln kann zwischen Vertragspartnern ausgeschlossen werden. Ein solcher vertraglicher Ausschluss wirkt jedoch nicht gegenüber Dritten.

Besonderheiten gelten bei der Nutzung einer Brachfläche als Spielplatz mit Spielgeräten. Hier sind bei öffentlicher Zugänglichkeit die DIN EN 1176 und 1177 zu beachten. Wenn eine solche Nutzung geplant ist, wird eine gesonderte Beratung dringend empfohlen.

Sind bei den Projekten auch Minderjährige beteiligt stellt sich die Haftungssituation folgendermaßen dar: Bis zum Ende des 7. Lebensjahres haften Kinder überhaupt nicht und bis zum 18. Geburtstag nur eingeschränkt nach der jeweiligen altersentsprechenden Einsichtsfähigkeit. Unter Umständen kommt bei Schäden, die durch Kinder verursacht werden eine Haftung der Eltern oder anderer Aufsichtsverantwortlicher in Betracht, sofern diese ihre Aufsichtspflicht verletzt haben. Auch zu dieser Problematik gibt es umfangliche Rechtsprechung.

Die Haftpflichtversicherung

Grundsätzlich sollte bei allen Beteiligten von Zwischennutzungsprojekten eine Haftpflichtversicherung vorhanden sein. Auch wenn sehr selten Schäden entstehen, können diese im Falle von schweren Verletzungen bei Dritten schnell sehr hoch werden und zu einer existenziellen Bedrohung der Beteiligten werden. Für Einzelpersonen oder Familien ist lediglich mit Kosten um 100 Euro pro Jahr zu rechnen.

Der vermittelnde Verein kann von seinen Nutzern und vom Eigentümer auch den Abschluss einer Haftpflichtversicherung vertraglich als Bedingung vereinbaren und sich die Police vor Vertragsunterzeichnung vorlegen lassen.

Der Versicherer prüft im Schadensfall auch das Verschulden, regelt berechnete Ansprüche und wehrt unberechtigte Ansprüche ab. Man muss sich also im Schadensfall nicht um die rechtliche Beurteilung der Sachlage kümmern. Wenn die Versicherung den Schaden nicht zahlen muss, weil kein Verschulden vorliegt, muss der Eigentümer oder Nutzer den

Schaden auch nicht übernehmen. Hier wirkt die Haftpflichtversicherung quasi auch wie eine Rechtsschutzversicherung.

Selbstverständlich deckt eine Haftpflichtversicherung nur Schäden ab, die durch Fahrlässigkeit entstanden sind. Vorsätzliches Handeln ist stets vom Versicherungsschutz ausgenommen.

Für einen Verein, der als Nutzer oder Vermittler eventuelle Haftungsrisiken trägt empfiehlt sich eine Vereinshaftpflichtversicherung. Diese deckt alle Schäden ab, die im Rahmen des Vereinshandelns entstehen. Es sollte bei Abschluss der Versicherung der Zweck des Vereins und bei Zwischennutzungsprojekten auch die konkret genutzte Fläche angegeben werden. Versichert sind dann alle Vereinsmitglieder und auch andere Personen, die gemäß des Vereinszwecks für den Verein tätig werden.

Alle Hinweise zur Haftungsproblematik können nur ein Überblick und eine erste Empfehlung sein. Gegebenenfalls ist vor dem Beginn eines Zwischennutzungsprojektes eine persönliche Beratung durch einen Rechtsanwalt oder einen Versicherungsfachmann zu empfehlen.

Ein ehrliches Gespräch und ein guter Vertrag

Wie Konflikten zwischen Eigentümern, Nutzern und Verein durch gute Verträge vorgebeugt werden kann

Vor jeder vertraglichen Vereinbarung von größerer Tragweite sollten die Vertragspartner ehrlich miteinander über die jeweiligen Vertragsabsichten, Ziele und Wünsche sprechen. Hier ist es Aufgabe des vermittelnden Vereins, diesem Gespräch genügend Zeit einzuräumen und den Austausch durch gezielte Fragen zu leiten.

Sollte ein direktes Gespräch zwischen Eigentümer und Nutzer nicht möglich sein, kann der Austausch auch über den vermittelnden Verein geführt werden. Dies wird insbesondere bei größeren Gebäuden mit einer Vielzahl von Nutzern häufig der Fall sein.

Wichtig ist, dass dem Nutzer die Endlichkeit der Zwischennutzung bewusst gemacht wird. Auch wenn später eventuell eine dauerhafte Nutzung im Raum steht, kann sich der Zwischennutzungsvertrag immer nur auf einen begrenzten Zeitraum beziehen. Hinzu kommt, dass dem Eigentümer in der Regel das Recht zusteht, auch während der Laufzeit des Nutzungsvertrages aus wichtigem Grund zu kündigen, etwas um doch noch eine Sanierung durchzuführen. Auch hierüber sollte der Nutzer ausführlich aufgeklärt werden.

Es ist darauf zu achten, dass für den Fall des vorzeitigen Vertragsendes faire Entschädigungsklauseln für vom Nutzer eingebrachte Arbeitsleistungen vorgesehen sind.

Beim Eigentümer müssen eventuell vorhandene Fehlvorstellungen, durch die Zwischennutzung quasi eine billige Sanierung zu bekommen, ausgeräumt werden. Hier muss der Nutzer vor überzogenen Forderungen geschützt werden. Auch auf Seiten des Eigentümers kann ein Zwischennutzungsprojekt schnell zu Frust und Ärger führen, wenn er dieses mit falschen Vorstellungen beginnt.

Notwendige Verträge

Bei kleineren Projekten besteht die Möglichkeit direkt zwischen dem Eigentümer und dem Nutzer einen Vertrag abzuschließen. Dieser sollte die Vertragsdauer und die Vertragspflichten der Beteiligten möglichst exakt regeln.

In der Regel werden bei Zwischennutzungsprojekten jedoch zwei Verträge abgeschlossen: Eine Gestattungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem vermittelnden Verein und eine weitere zwischen dem vermittelnden Verein und dem Nutzer.

Muster für Gestattungsvereinbarungen sind im Anhang zu finden.

Soll ein Verein zur Planung, Vermittlung und Durchführung von Zwischennutzungsprojekten gegründet werden, ist zudem eine Satzung und gegebenenfalls eine Beitragsordnung zu erlassen. Auch hier empfiehlt es sich, auf die Erfahrung der bestehenden Vereine aufzubauen. Häufig sind diese auch zu Beratung, Hilfeleistung und Kooperation bereit.

Nutzen statt abreißen:
Zwischennutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden

Fazit

Für eine Ausstellung im Jahr 2008 fragte der Verein „Nachbarschaftsgeräten e.V.“:

„Was liegt brach?“

Denkt man zunächst nur an Flächen und Räume, kommen bald auch noch andere Assoziationen:

Die Zwischennutzung ist bei guter Vorbereitung und Betreuung eine Chance für brach liegende Flächen und Gebäude ebenso wie für brach liegende Talente, Ideen, Konzepte, Fähigkeiten, Visionen, Kunstwerke, Maschinen, große und kleine Sachen ...

In diesem Sinne wünsche ich allen, die die Idee der Zwischennutzung weiter verbreiten wollen, viel Erfolg bei ihren Vorhaben.

Anhang:

1. Vertragsmuster für Zwischennutzungsprojekte

Die folgenden Vertragsentwürfe sind auf Grundlage der Gestattungsvereinbarungen zwischen dem HausHalten e.V. und seinen Eigentümern bzw. Nutzern entstanden. Ich danke dem Verein für die freundliche Genehmigung, die Texte für die Broschüre übernehmen zu dürfen.

Alle Vertragsentwürfe können lediglich eine erste Orientierung bieten und müssen stets individuell angepasst und überprüft werden.

1. Der Vertrag zwischen Eigentümer und Verein:

Gestattungsvereinbarung „Haus“

über die befristete Nutzung eines privaten Gebäudes

Name

Anschrift

vertreten durch -----

(bei einer Mehrheit von Eigentümern)

Im nachfolgenden „Eigentümer“ genannt

und

Verein XY

Anschrift

vertreten durch das Vorstandsmitglied XYZ

im Nachfolgenden: " Verein " genannt

schließen im Rahmen des Projektes „ Wächterhaus“ des Vereins folgende Vereinbarung:

Präambel

[Hier kann Idee und Ziel des Vereins oder des Projektes beschrieben werden. Dies kann bei späteren Streitigkeiten eventuell bei der Auslegung bestimmter Vertragspassagen hilfreich sein.]

§ 1 Gegenstand und Grundlage der Vereinbarung

Gegenstand dieser Vereinbarung ist das Grundstück _____, _____.

Das Grundstück mit Gebäude(n) stand zum Zeitpunkt der Übergabe vom Eigentümer an den Verein größtenteils leer. Der Eigentümer wird dem Verein die Nutzung dieses Grundstücks, insbesondere des darauf befindlichen, unsanierten Gebäudes zeitlich befristet und unentgeltlich leihweise gestattet und überlassen. Zu diesem Zweck wird zwischen dem Eigentümer und dem Verein eine Vereinbarung, im folgenden „Gestattungsvereinbarung Haus“ geschlossen.

2. Der Abschluss dieser Vereinbarung erfolgt im Rahmen des vom Verein initiierten Projektes „Wächterhäuser“.

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.

§ 2 Befristete Überlassung / Überlassung an Dritte

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

Das Nutzungsverhältnis wird auf bestimmte Zeit geschlossen.

Es beginnt _____ und endet am _____. Es verlängert sich nach Ablauf dieser Befristung um jeweils 1 Jahr, sofern es durch die Vertragspartner nicht 3 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

Unabhängig davon kann es unter Einhaltung der in § 6 genannten Regelungen vom Eigentümer mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden,

sofern das Gebäude anschließend saniert oder weiterhin genutzt wird.

Durch den Verein kann die Vereinbarung unabhängig von ihrer Befristung jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden.

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

3. 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, längstens bis zum Ende nach §2 Absatz1 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

4. 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 § 4 Absatz 5 genannten Bauleistungen erfolgen kann.

5. 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.

6. 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.

§ 3 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.

§ 4 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 § 6 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 ist 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.

§ 5 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.

§ 6 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 monatliche 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. §2 Nr.1), sondern ab dem _____ übernommen.

2. Die Umlage der anteiligen Betriebskosten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Nutzers gemäß Gestattungsvereinbarung „Raum“ zur genutzten Gesamtfläche 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.

§ 7 Entschädigung bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Eingebroughte Einrichtungen und Arbeitsleistungen, die dem langfristigen Erhalt des Hauses dienen oder seine Nutzungsfähigkeit langfristig verbessern, werden derzeit mit pauschal _____ Euro) 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. Sollte Die Aufstellung der Eigenleistung nicht oder unvollständig vorliegen, wird die vorgenannte geschätzte Pauschalsumme zur Grundlage der Entschädigung. Im Falle der Anwendung der Pauschalsumme werden die Entschädigungen auf die zu Beginn der Nutzung abgeschlossenen Gestattungsvereinbarungen „Raum“ gleichmäßig aufgeteilt.

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 eingebrachter Einrichtungen gemäß Anlage 1 (§ 6 Abs.1) zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach folgender Formel:

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

3. 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.

4. Die Entschädigung wird durch den Verein gegenüber dem Eigentümer schriftlich geltend gemacht.

§ 8 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 § 12 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.

§ 9 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

Ort, Datum, Unterschriften

2. Der Vertrag zwischen Verein und Nutzer:

Gestattungsvereinbarung „Raum“

über die befristete Nutzung von Räumen in einem Wächterhaus

Name des Vereins

Anschrift

vertreten durch das Vorstandsmitglied XYZ

(im Nachfolgenden " Verein " genannt)

und den einzelvertretungsberechtigten

Name
Anschrift
(im Nachfolgenden "Nutzer" genannt)

schließen im Rahmen des Projektes „Wächterhaus“ folgende Vereinbarung

Präambel

[Hier kann Idee und Ziel des Vereins oder des Projektes beschrieben werden. Dies kann bei späteren Streitigkeiten eventuell bei der Auslegung bestimmter Vertragspassagen hilfreich 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:

_____ 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 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]

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 dem Verein 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.

Ort, Datum, Unterschrift

2. Zum Weiterlesen:

Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung In Werkstatt: Praxis Heft 57, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Bonn: 2008

Symposium 2002 – Projektentwicklung brachgefallener Flächen In Schriftenreihe Bauwirtschaft, Institut für Bauwirtschaft an der Universität Kassel (Hrsg.), Kassel: 2002

Stadterneuerung – Neue Freiräume im Leipziger Osten, Dezernat Stadtentwicklung und Bau – Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Leipzig: 2005.

Freiräume auf Zeit – Zwischennutzung von urbanen Brachen als Gegenstand der Kommunalen Freiraumentwicklung, Doris Gstach, Dissertation Kassel: 2006.

Nutzung „auf Probe“ – Zwischennutzungen als strategisches Instrument der Stadtentwicklung, Baumgart, Sabine & Schlegelmilch, Frank In: Landschaftsarchitekten, 2007 (Heft 4).

3. Interessante Links:

www.flaechen-in-leipzig.de

www.haushalten.org

www.kolonadengarten.de

www.lindenauerstadtteilverein.de

www.nachbarschaftsgaerten.de

www.zwischennutzung.net

www.zwischennutzungsagentur.de

DAKS e.V. ist als Kommunalpolitische Bildungsvereinigung durch das Staatsministerium des Inneren des Freistaats Sachsen anerkannt und steht Bündnis 90/ Die Grünen nahe. Sie wurde 1992 auf Anregung der Kommunalpolitischen Konferenz vom Oktober '91 in Bautzen gegründet. Ziel ist die „Förderung des demokratischen Staatswesens in weitsichtiger, ökologischer und sozialer Verantwortung. Die Vereinigung unterstützt alle an Kommunalpolitik interessierten Bürgerinnen und Bürger, Abgeordnete, Fraktionen und Bürgerinitiativen bei der Gestaltung einer bürgernahen Kommunalpolitik, welche der Verwirklichung von Menschenrechten, dem Schutz der natürlichen Umwelt und unmittelbaren Bürgerinteressen dient“ .

Die konkrete Arbeit von DAKS e.V. besteht in Beratung und Schulung von Kommunalpolitikern und interessierten Bürgern mittels Seminaren, Vorträgen und Publikationen sowie in der Vernetzung von Kommunalpolitikern und Fachleuten mittels Tagungen und Vermittlung von Kontakten. DAKS e.V. ist Mitherausgeber der bundesweit erscheinenden Zeitschrift „AKP – Fachzeitschrift für Alternative Kommunalpolitik“.

Mitglied bei DAKS e.V. kann jede natürliche und juristische Person (Fraktionen, Vereine) werden, die die Ziele von DAKS e.V. unterstützt.

Auszug lieferbarer Publikationen (Erscheinungsjahr):

- „Privatisierung öffentlicher Einrichtungen im Freistaat Sachsen“
- „Wege durch den Dschungel - Handbuch für sächsische Non-Profit-Projekte“ (ab 2004)
- „Gemeinschaftsschule vor Ort umsetzen“ (2005)
- „Erneuerbare Energien in Kommunen“ (2005)
- „Sächsische Kommunafibel - 292 Stichwörter zu Themen aus der kommunalen Demokratie und Verwaltung“ (2006)
- „Bleib Sauber! Korruptionsprävention und -bekämpfung“ (2007)
- "Deine Informationsrechte - Deine Umwelt" Das neue Umweltinformationsrecht im Freistaat Sachsen praxisnah erläutert.
- "Privatisierung kommunalen Eigentums. Tafelsilber verscherbeln?"
- "Ratgeber Kommunalpolitik - Ein Einstieg in die kommunalpolitischen Handlungsfelder" (2008)
- „Klimaschutz und Stadtentwicklung. Maßnahmen und Strategien kommunaler Stadtentwicklungspolitik“(2008)
- "Kommunale Sozialpolitik" (2009)
- "Neues kommunales Haushalts- und Rechnungswesen - Kameralistik vs. Doppik" (2009)
- „Bürger machen Energie - Bürgerkraftwerke - ein Handlungseifaden“ (2009)
- „Tu was gegen Rechts - Was Kommunalos wissen sollten ...“ (2009)

Impressum:

DAKS-Vorstand: Alexander Hoffmann (Chemnitz) · Ines Kummer (Radebeul) · Thorsten Schulze (Dresden)

Thoralf Möhlis (Riesa) · Katarina Krefft (Leipzig) · **Geschäftsführer:** Norman Volger

Kontakt: „Die Alternative Kommunalpolitik Sachsens e.V.“ · Hohe Straße 58 · 04107 Leipzig · Tel: 0341 2195740
www.daksev.de · mail@daksev.de