

Gestattungsvereinbarung "Projekthaus"

über die befristete Nutzung eines Gebäudes

zwischen der Landeshauptstadt Erfurt, vertreten durch den Oberbürgermeister
Andreas Bausewein, Fischmarkt 1, 99084 Erfurt

im Nachfolgenden "Eigentümer" genannt

dieser vertreten durch die **KoWo mbH Erfurt**, Juri-Gagarin-Ring 148, 99084 Erfurt

im Nachfolgenden "Verwalter" genannt

und

Plattform e.V., vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Steffen Präger,
Institut an der FHS Erfurt, Leipziger Straße 56b, 99085 Erfurt

im Nachfolgenden: "Verein" genannt

schließen folgende **Vereinbarung**

Präambel

1. Jugendlichen fehlen in unseren Städten Flächen und Räume zur selbstbestimmten Aneignung und Nutzung. Leerstände gerade in innerstädtischen Lagen bieten hier große Potenziale. Jugendliche Nutzungen können dazu beitragen, Quartiere und Stadtzentren zu beleben. Deshalb sind die Kommunen gefordert, Möglichkeitsräume für Jugendliche zu entwickeln. In den Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes „Jugend belebt Leerstand“ soll untersucht werden, welche räumlichen Angebote sich für die jugendliche Aneignung von Leerständen eignen und mit welchen Strategien Städte und Gemeinden diese als Instrumente der Stadtentwicklung einsetzen können.
Im Rahmen des Projekts „Phase 2“ bemüht sich der Verein Plattform e.V. um eine experimentelle Erprobung neuer Aktivierungs- und Beteiligungsstrategien am Beispiel kurzfristiger und längerfristiger temporärer Nutzung eines leerstehenden Stadthauses. Gemeinsam mit Jugendlichen soll ein Leuchtturm einer neuen Ermöglichungskultur in Erfurt entstehen und über alternative Nutzungsformen aus dem Gebäude ein neues Zentrum des Viertels werden.
Im Mittelpunkt des Projekts stehen junge Akteure mit Projekten und Aktionen aus den Bereichen Soziokultur, Kunst, aber auch Studierende und Existenzgründer in der Kreativwirtschaft. Darüber hinaus stellen engagierte Jugendliche aus Erfurt und interessierte, aktive Bürgerinnen und Bürger aus dem Erfurter Norden eine wichtige Komponente für dieses Modellvorhaben dar.
Neben der tatsächlichen Projektumsetzung ist „Phase 2“ als Forschungsvorhaben auf den Erhalt übertragbarer Erkenntnisse für interessierte Jugendliche, organisierte Akteure, Institutionen und Kommunen ausgerichtet.
2. Das auf dem Grundstück **Salinenstraße 34 in 99086 Erfurt** des Eigentümers gelegene Gebäude steht zurzeit leer. Mit dieser Vereinbarung wird der Eigentümer dem Verein für eine bestimmte Zeit leihweise gestatten, sein Grundstück und das oder die darauf befindlichen Gebäude unentgeltlich zu nutzen und seinerseits Räume des Gebäudes nutzungswilligen Dritten zur zeitweiligen Nutzung im unter Punkt 1. dieser Präambel genanntem Zweck zu überlassen. In diesem Sinne vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Befristete Überlassung / Überlassung an Dritte

1. Der Eigentümer gestattet dem Verein, das auf dem Grundstück

Salinenstraße 34 in 99086 Erfurt, Nutzfläche ca. 660 m²

stehende Gebäude zeitweilig und unentgeltlich zu dem in der Präambel vereinbarten Zweck zu nutzen. Vor Beginn der Nutzung wird ein Übergabeprotokoll gefertigt. Eine Wohnnutzung ist untersagt. Das Nutzungsverhältnis wird auf bestimmte Zeit geschlossen. Es beginnt am **01.11.2011** und endet am **31.12.2015**.

Eine Kündigung des Nutzungsverhältnisses durch die Vertragsparteien ist frühestens nach Beendigung des Förderzeitraumes (ab 01.01.2013) möglich.

Ab dem 01.01.2013 kann, unter Einhaltung der in § 6 genannten Regelungen, vom Eigentümer mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Das Nutzungsverhältnis verlängert sich nach Ablauf dieser Befristung (31.12.2015) um jeweils ein Jahr, sofern es durch die Vertragspartner nicht drei Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

2. Die Vereinbarung kann durch den Verein nach Ende des Förderzeitraumes (ab 01.01.2013) jederzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
3. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Einen wichtigen Grund stellt insbesondere der Beschluss über die Liquidation des Vereins dar.
4. Der Verein ist seinerseits berechtigt, die Liegenschaft oder Teile derselben, insbesondere einzelne oder zusammenhängende Räume des Gebäudes an Dritte, welche er in eigenem Ermessen unter Berücksichtigung der Präambel dieser Vereinbarung auswählen kann, nach Abschluss von entsprechenden befristeten Vereinbarungen zur zeitweiligen Nutzung - nicht jedoch als Wohnraum - längstens bis zum Ende nach § 1 Absatz 1 - 3 dieser Vereinbarung zu übergeben. Der Verein verpflichtet sich, dem Eigentümer eine Nutzerliste (Adresse, Kopie des Personalausweises) zu übergeben und unverzüglich, sobald Veränderungen eingetreten sind, die Aktualisierung schriftlich dem Eigentümer anzuzeigen. 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, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, wird ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
5. Bei der Übergabe der Liegenschaft ist ein detailliertes gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen. Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass eine vollständige und vereinbarungsgemäße Nutzung der Liegenschaft erst nach Fertigstellung der unter § 3 Absatz 5 genannten Bauleistungen erfolgen kann.
6. Der Verein 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 schriftlich anzuzeigen. Er kann diese Verpflichtung auf Nutzer, denen die Liegenschaft ganz oder teilweise zu Nutzungszwecken überlassen wird, übertragen.

§ 2 Bauliche Veränderungen durch den Verein oder Dritte

1. Der Verein beziehungsweise Nutzer, denen er die Liegenschaft ganz oder teilweise überlassen hat, sind nach Maßgabe von Absatz 2 berechtigt, die von ihnen genutzten Räume zum Zwecke der Nutzung auf eigene Kosten herzurichten. Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers.
2. Eingebrachte Einrichtungen und Arbeitsleistungen, werden pauschal in 66.500,00 € geschätzt. Der tatsächliche Aufwand wird durch den Verein in einer Aufstellung erfasst und dem Eigentümer spätestens zwölf Monate nach Abschluss dieser Vereinbarung mitgeteilt. Wesentliche Abweichungen von der pauschalen Kostenschätzung werden dem Eigentümer unverzüglich mitgeteilt.
Sollten sich die Parteien nicht über den tatsächlichen Aufwand einigen, so entscheidet ein von der IHK-Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter. Der Gutachter kann von einer der beteiligten Parteien oder gemeinsam bestellt werden. Beide Parteien unterwerfen sich dem Ergebnis des Gutachters ohne dagegen vorzugehen. Die Kosten des Gutachters tragen in jedem Fall beide Parteien zu je 50%.
Die Aufstellung des Aufwandes wird sodann als Anlage 1 (Aufstellung der geplanten Leistungen und Einsatz der Fördermittel) Inhalt dieser Vereinbarung und bildet die verbindliche Grundlage einer Entschädigung des Eigentümers an den Verein für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nach § 6 Absatz 1.
3. Wertvolle historische Bauteile des Gebäudes, insbesondere Ausmalungen, Türen und Treppengeländer des Treppenhauses sowie Stuck, wertvolle Holzböden und Innentüren werden unverändert belassen. Wesentliche Veränderungen an diesen Bauteilen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Eigentümers.

§ 3 Besondere Pflichten des Eigentümers

1. Dem Verein oder den zur Nutzung berechtigten Dritten oder deren Besuchern ist der ungehinderte und jederzeitige Zugang zum Zwecke des vereinbarungsgemäßen Gebrauchs der Liegenschaft zu gewähren.
2. Der Eigentümer ist für die Einhaltung der ihn im Zusammenhang mit seinem Eigentum treffenden Verkehrssicherungspflichten allein verantwortlich und zuständig. Es ist auch allein Sache des Eigentümers, für die Beseitigung von Schnee und Eis und falls erforderlich, für die Bestreuerung des Bürgersteiges der Straße sowie der Zuwege zum Grundstück und zu dessen Eingängen zu sorgen..
3. Er hat 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. Werbeverträge (Außenwerbung) dürfen ausschließlich mit der DSM Deutsche Städte Medien GmbH, PF 100653 in 60006 Frankfurt geschlossen werden. Es ist die „Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Webeanlagen in der Altstadt von Erfurt“ zu beachten.
Für etwaig notwendige behördliche Genehmigungen ist allein der Verein und / oder die Nutzer verantwortlich, welche diese auf eigene Kosten einholen.

5. Der Eigentümer wird die Funktionsfähigkeit folgender haustechnischer Anlagen auf eigene Kosten herstellen:
- Elektrohausanschluss zunächst mit einem Baustromzähler
 - Trinkwasserhausanschluss mit Wasserzähler
 - Abwasseranschluss
 - funktionsfähige Schornsteine für die tatsächliche Nutzung ohne Feuerstätten

§ 4 Besondere Pflichten des Vereins

1. Für etwaig notwendige behördliche Genehmigungen, insbesondere für die Nutzung des Gebäudes zu dem in § 1 vereinbarten Zweck, ist allein der Verein und / oder die Nutzer verantwortlich, welche diese auf eigene Kosten einholen.
2. Der Verein oder durch ihn beauftragte Dritte werden 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 schriftlich anzeigen. Diese Kontrollroutinen sind schriftlich zu dokumentieren (wer, wann, hat was kontrolliert, Feststellungen) und dem Eigentümer auf Verlangen unverzüglich vorzulegen.
3. Der Verein übernimmt für die überlassene Liegenschaft/Räume die Verkehrssicherungspflicht. Der Verein stellt den Eigentümer von Ersatzansprüchen Dritter aus der Verletzung dieser Pflichten frei.
4. 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.
5. 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.)
6. Der Verein verpflichtet sich, die von ihm genutzten Räume bei Beendigung der Gestattung der Nutzung geräumt und besenrein zu übergeben. Etwaige bauliche Veränderungen im Sinne des § 2 Abs. 1 müssen jedoch nicht entfernt werden. Räume, die an Dritte zur Nutzung überlassen wurden, sind bei Beendigung der Gestattung der Nutzung ebenso zu übergeben. Säumige Nutzer sind durch den Verein mindestens 2 x nachweislich schriftlich zur sofortigen Räumung aufzufordern. Der Räumungsverzug ist gegenüber dem Eigentümer anzuzeigen. Bleiben die Räumungsaufforderungen fruchtlos, hat der Verein dem Eigentümer umgehend alle Unterlagen im Original zur weiteren Durchsetzung der Räumung im eigenen Namen zu übergeben. Die weitere Durchsetzung der Räumung geschieht auf Kosten und zu Lasten des Eigentümers.

§ 5 Betriebskosten

Zwischen den Parteien wird eine Vorauszahlung für Betriebskosten in Höhe von 527,78 € vereinbart. Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Nutzfläche. Die Einzelaufstellung ist als Anlage 2 beigelegt.

Der Betrag in Höhe von **527,78 €** ist durch den Nutzer auf folgendes

Konto 0069790629
BLZ 55010400
bei der Aareal Bank
Mieter-Nr. 21112-1001-01

jeweils zum 3. Werktag des laufenden Monats zu zahlen.

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenabrechnung verlangt werden.

Erhöhen oder ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vorauszahlung nach § 560 BGB vorzunehmen.

Der Nutzer muss für die Versorgung des von ihm genutzten Objektes mit dem zuständigen Versorgungsträger einen Stromlieferungsvertrag abschließen. Soweit in Zukunft einzelne Positionen aus der Betriebskostenzahlung herausgenommen werden sollten, muss der Nutzer auch hinsichtlich dieser Positionen eigene Versorgungs- und Entsorgungsverträge abschließen.

§ 6 Entschädigung bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

1. Bei einer vorzeitigen Beendigung dieser Vereinbarung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat und einer anschließenden wirtschaftlichen Verwertung (Veräußerung / Weitervermietung) der Immobilie, verpflichtet sich der Eigentümer, den einen berechtigten Nutzer hinsichtlich etwaig von diesem erbrachter und bis zur Beendigung seines Nutzungsverhältnisses noch nicht abgenutzter Eigenleistungen und eingebrachter Einrichtungen gemäß § 2 Abs. 2 Anlage 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.
2. Die Entschädigung wird durch den Verein gegenüber dem Eigentümer schriftlich geltend gemacht.

§ 7 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Parteien verpflichten sich, jede Änderung ihrer Anschrift beziehungsweise ihres Vertreters oder eine Änderung, die 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.

§ 8 Überlassungsgrundsätze

Es ist untersagt die überlassene Liegenschaft/Räume zur Durchführung von Veranstaltungen, deren Inhalte sich gegen die freiheitliche demokratische Grundordnung richten oder strafbare Handlungen, insbesondere gem. §§ 84, 85, 86, 86a, 125, 127, 130 und 189 Strafgesetzbuch (StGB), befürchten lassen, zu nutzen.

Eine Überlassung an Dritte/Nutzer ist ebenfalls nicht gestattet, soweit deren Satzung oder deren Veranstaltungsinhalte sich gegen die freiheitlich demokratische Grundordnung richten oder strafbare Handlungen, insbesondere gem. §§ 84, 85, 86, 86a, 125, 127, 130 und 189 Strafgesetzbuch (StGB), zu befürchten sind.

§ 9 Salvatorische Klausel

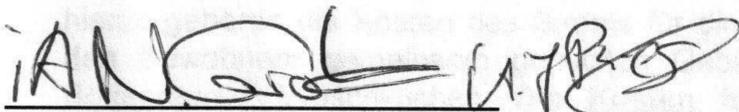
1. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu dieser Vereinbarung.
2. Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Bestimmungen der vorstehenden Vereinbarung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend 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.

Vertragsbestandteile

- 1) Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Mietvertrages:
 - Übergabeprotokoll
 - Anlage 1: Aufstellung der geplanten Leistungen und Einsatz der Fördermittel (wird nachgereicht)
 - Anlage 2: Aufstellung der Betriebskosten

Erfurt, den 22.11.2011

Erfurt, den 22.11.2011



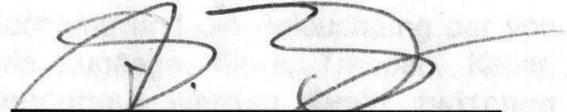
Eigentümer, vertreten durch Verwalter

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Juri-Gagarin-Ring 148

99084 Erfurt · 0180/1365724

PSF 80 02 61 · 99028 Erfurt



Verein

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

- 1) **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.
- 2) **Die Kosten der Wasserversorgung,**
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.
- 3) **Die Kosten der Entwässerung,**
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.
- 4) **Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. **Die Kosten für die Müllbeseitigung erfolgen in Eigenveranlagung zwischen Verein und Stadtverwaltung Erfurt. Der Vertrag hierfür ist den Vermieter in Kopie vorzulegen.**
- 5) **Die Kosten der Beleuchtung,**
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen. **Die Kosten für die Beleuchtung werden direkt zwischen Versorger und Verein abgerechnet. Der Vertrag hierfür ist den Vermieter in Kopie vorzulegen.**
- 6) **Die Kosten der Schornsteinreinigung,**
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.
- 7) **Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.