



»Freiräume für Bürgerträume«

Handlungsempfehlungen Thema: VERTRAGSGESTALTUNG

Informationen zur Vertragsgestaltung bei der Nutzung von Brachflächen

Sie wünschen sich für Ihre Kinder eine Spielfläche in nächster Umgebung oder einen kleinen Garten und einen Platz zum Grillen? Und Sie haben sogar schon das passende brachliegende Grundstück dafür in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft entdeckt? Worauf warten Sie dann noch? Einer Nutzung von Brachflächen in der Stadt steht grundsätzlich nichts entgegen, sie sollte aber vertraglich geregelt werden.

Das vorliegende Informationsblatt möchte Ihnen einige Hinweise geben, welche Aspekte Sie in einem Nutzungsvertrag klären sollten und welche Rechte und Pflichten mit der Nutzung einer Brachfläche für Sie verbunden sind. Die Angaben erfolgen ohne Gewähr und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und sind als Ratgeber für interessierte Nutzer und Eigentümer zu verstehen. Sie ersetzen keine individuelle Beratung, zu der wir vor Vertragsabschluss unbedingt raten möchten.

Vertragsinhalte

In einem privatrechtlichen Nutzungsvertrag für Grundstücke sollten folgende Punkte zwischen dem Grundstückseigentümer und dem zukünftigen Nutzer eindeutig geklärt werden:

Grundstücksbezeichnung / Nutzungsgegenstand.

Als Vertragsgegenstand ist das Grundstück immer mit Angaben von Straße, Flurstück, Größe des Grundstückes, Größe der Nutzfläche, ggf. Lageplan genau zu bezeichnen.

Art der Nutzung.

Die geplante Nutzung des überlassenen Grundstückes sollte genau festgelegt werden, um spätere Unstimmigkeiten zwischen Eigentümer und Nutzer zu vermeiden. Es ist möglich, bestimmte Nutzungen, wie Parken, Tierhaltung oder gewerbliche Nutzung auszuschließen bzw. einzuschränken.

Übergabe der Fläche.

In der Regel wird eine Brachfläche an einen neuen Nutzer übergeben wie sie steht und liegt. Größere Veränderungen (z.B. Aufräumarbeiten oder Abbrucharbeiten), die vor einer Nutzung der Fläche notwendig sind, sollten vertraglich festgehalten werden. Es ist außerdem zu regeln, wie z.B. mit bestehenden Bäumen, Sträuchern oder Gebäuden auf dem Grundstück umzugehen ist.

Einrichtungen / Installationen / Bauwerke.

Sind weder Wasser noch Strom vorhanden, sollten Sie klären, ob auf der Fläche nachträglich Anschlüsse für Wasser und Strom gelegt werden können und wer die Kosten dafür trägt. Zu klären ist auch, ob die Errichtung von Bauwerken, Bäumen und Sträuchern, Zäunen oder sonstigen Einfriedungen erlaubt ist, wer die eventuell erforderlichen Genehmigungen einholt und wer die Kosten dafür übernimmt.

Vertragsdauer / Dauer der Nutzung.

In einem Vertrag zur Nutzung von Brachflächen sollte eine Mindestvertragsdauer festgelegt werden sowie die Möglichkeiten der Vertragsverlängerung. Die Grundstücke behalten für die Dauer der Nutzung ihr Baurecht, so dass den Eigentümern in der Regel ein Sonderkündigungsrecht bei Wiederbebauung der Fläche eingeräumt werden muss. Sofern keine gesonderten Regelungen vereinbart worden sind, gelten die Kündigungsfristen nach BGB.



Übergabe der Fläche nach Vertragsende.

Bereits mit Vertragsabschluss sollte eindeutig geregelt werden, in welchem Zustand die Fläche nach Vertragsbeendigung zu übergeben ist. Was passiert beispielsweise mit neu geschaffenen Installationen, Einfriedungen oder Baukörpern, die i.d.R. durch die Nutzer hergestellt und finanziert worden sind?

Pflichten.

Mit der Nutzung einer Brachfläche sind für den Nutzer auch Pflichten verbunden. Dazu können unter anderem der Erhalt eines ordnungsgemäßen Zustandes des Grundstückes oder Pflegemaßnahmen gehören. Der Nutzer kann außerdem zur Übernahme der Verkehrssicherungs- und Anliegerpflichten (z.B. Winterdienst) der Fläche verpflichtet werden, in Abhängigkeit der getroffenen Vertragsvereinbarungen.

Haftung

Die Haftung richtet sich nach den individuellen Vertragsvereinbarungen. Beide Vertragspartner sollten eine Haftpflichtversicherung besitzen. Außerdem muss eine Grundstückshaftpflichtversicherung bestehen, dessen Übernahme zwischen den Vertragspartnern zu vereinbaren ist.

Nutzungsentgelt / Nutzungszins.

Eine vertragliche Vereinbarung muss auch die Fragen des Nutzungsentgeltes oder der Kosten für die Nutzung regeln. Im Fall einer privatrechtlichen Vereinbarung wird dies individuell geregelt. So kann z.B. ein zusätzliches Nutzungsentgelt für die Fläche entfallen, wenn der Nutzer die laufenden Kosten für Wasser und Strom sowie die Unterhaltungskosten (Grundsteuer, Straßenreinigung, Pflege) des Grundstückes übernimmt. Diese Regelung bietet dem Eigentümer die Möglichkeit, sein Grundstück durch eine aktive Nutzung und Pflege aufzuwerten und seine Kosten für die Zeit der Nutzung zu minimieren.

Ansprechpartner

Allgemeine Projektinformationen

Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Tel.: 0341 123-5409
Mail: heike.will@leipzig.de

Fragen zum Thema Vertragsgestaltung

Mustervordruck im Schreibwarenladen (angelehnt an Mietverträge)
Muster privatrechtliche Pachtverträge www.lindenauerstadtteilverein.de (Josephstraße)

Impressum

Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW)

Redaktionsschluss Oktober 2006