Bauverein der
Elbgemeinden eG

Kooperationsvertrag

zwischen

Bauverein der Elbgemeinden eG
vertreten durch den Vorstand
Herrn Michael Wulf und Herrn Axel Horn
Heidrehmen 1
22589 Hamburg,

- im Folgenden „Genossenschaft", genannt -

und

Bella Barmbek e.V.
vertreten durch den Vorstand
Bettina Hoeltje und Marion Munter
Steilshooper Straße/Wittenkamp
22307 Hamburg,

- im Folgenden „Verein", genannt -

über das Objekt

22307 Hamburg, Steilshooper Straße/Wittenkamp, Haus 2 und Haus 6,
42 Wohnungen, zwei Gemeinschaftsräume und weitere Flächen

Präambel

1. Auf o.g. Grundstück sollen zwei Wohngebäude errichtet werden. Das Vorhaben wird durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert; Antragstellerin ist die Genossenschaft. Die weiter unten erwähnten Gemeinschaftsräume und -flächen darf der Verein im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und seiner Satzung für sich zu nicht-gewerbsmäßigen Zwecken eigenständig nutzen bzw. seinen Mitgliedern entsprechend zur Verfügung stellen.

2. Die Genossenschaft ist Eigentümerin des Grundstücks einschließlich der noch zu errichtenden Wohngebäude. Auf dem gleichen Baufeld sollen weitere, nicht zu dieser Kooperationsvereinbarung gehörige, Wohngebäude zeitgleich errichtet werden.

3. Der Vertrag soll in drei Phasen umgesetzt werden. Die erste Phase umfasst die Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme bis zum Baubeginn. Die zweite Phase beinhaltet die Durchführung der Baumaßnahme. Phase 3 ist die Nutzungsphase.

4. Die Vertragsparteien schaffen ein Vermittlungsgremium (aus wenigstens jeweils drei Mitgliedern). In diesem Gremium steht den Vertragsparteien - unabhängig von dem tatsächlichen Erscheinen aller benannten Mitglieder - die gleiche Stimmanzahl zu. Die erschienenen Mitglieder der jeweiligen Vertragspartei können ihr Votum nur einvernehmlich abgeben. Das Gremium hat den Zweck, bei etwaigen strittigen Fragen, die sich aus der Durchführung dieses Vertrages ergeben, in sachlicher und vertrauensvoller Zusammenarbeit die jeweils sachgerechte Lösung zu finden.

§ 1 - Vertragsgegenstand

1. In Phase 1 dieses Vertrages werden von der Genossenschaft unter Mitwirkung des Vereins alle erforderlichen Schritte unternommen, um die notwendigen Förderungsmittel der IFB für die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude (u.a. 42 Wohnungen für den Verein, zwei Gemeinschaftsräume, eine Außenterrasse, Nebenflächen) zu erhalten. Den Abschluss dieser Phase stellt die Förderzusage der IFB an die Genossenschaft dar, auf deren Grundlage die Baumaßnahme durchgeführt werden soll.

2. In Phase 2 dieses Vertrages werden Genossenschaft und Verein gemeinsam tätig um eine für beide Parteien optimale Durchführung der Baumaßnahme zu erreichen.

3. In Phase 3 werden die 42 Wohnungen und die beiden Gemeinschaftsräume voraussichtlich Ende 2019 dem Verein zur Nutzung überlassen; gleiches gilt für Nebenflächen im Untergeschoß. Die Genossenschaft wird dem Verein eine Verzögerung der Nutzungsüberlassung – gleich aus welchem Rechtsgrund - zeitnah mitteilen, spätestens aber vier Monate vor Bezugsfertigkeit dem Verein den endgültigen Überlassungstermin benennen, damit dieser seine Mitglieder entsprechend informieren kann.

§ 2 - Rechte und Pflichten des Vereins

1. Unter Mitwirkung der beauftragten Fachleute (Architekt/Baubetreuer) unterstützt der Verein die Projektentwicklung soweit, dass alle für einen Antrag bei der IFB auf Förderungsmittel notwendigen Unterlagen vorliegen.

2. Nach Erteilung der Förderzusage der IFB an die Genossenschaft, spätestens jedoch vor Bezug der Wohnungen, sorgt der Verein für die Einbringung des Eigenkapitals in Höhe von Euro 51,13 pro Quadratmeter Wohnfläche durch den einzelnen Wohnungsmieter in die Genossenschaft. Es können freiwillig höhere Beträge eingezahlt werden. Neumitglieder müssen ein einmaliges Eintrittsgeld in Höhe von Euro 40,00 leisten.

   Für die Nutzung der Gemeinschaftsräume durch den Verein ist eine Mitgliedschaft des Vereins beim BVE nicht vorgesehen.

3. Die Wohnungsvergabe und Nachbelegung von Wohnungen obliegt im Rahmen der Förderzusage der IFB der Genossenschaft. Im Innenverhältnis zwischen dieser und dem Verein wird diese Aufgabe von dem Verein wahrgenommen.

   Vor diesem Hintergrund verpflichten sich die Parteien wechselseitig, die jeweils andere Partei über Kündigungen von Nutzungsverhältnissen umgehend zu informieren. Im Fall von Nachbelegungen hat der Verein acht Wochen seit Kenntniserlangung von der Kündigung des Vornutzers das alleinige Bestimmungsrecht. Danach geht das Nachbelegungsrecht auf die Genossenschaft über. Ein Widerspruchsrecht aus wichtigem Grund bleibt beiden Parteien vorbehalten. Das Kostenrisiko eines etwaigen Leerstandes tragen für den ersten Monat nach Wirksamwerden der Kündigung die Parteien jeweils zur Hälfte auf der Basis der aktuellen Netto-Kaltmiete. Ab dem zweiten Monat trägt ausschließlich die Genossenschaft das Risiko eines etwaigen Leerstandes.

4. Die konstruktive Instandhaltung und die Instandsetzung des Hauses einschließlich der Sammelheizung und aller Ver- und Entsorgungsleitungen führt die Genossenschaft eigenständig durch. Bei der Modernisierung, der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung der Räume einschließlich der Heizungsanlage, der Gartengestaltung sowie der optischen Gestaltung des Hauses sowohl im Inneren des Hauses (Etagenbereiche des Vereins) und deren Räume, als auch im Außenbereich hat der Verein ein Mitspracherecht.

5. Der Verein übt neben der Genossenschaft das Hausrecht über die vom Verein belegten Etagen bzw. Etagenanteile des Gebäudes aus.

6. Der Verein verpflichtet sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Genossenschaft unter Beachtung ihrer insbesondere sich aus der Satzung des BVE ergebenden Interessen. Alle wesentlichen Entscheidungen müssen mit der Genossenschaft abgestimmt werden. Der Verein wird bei ihm von der Genossenschaft benannten etwaigen Unregelmäßigkeiten bei den Nutzungsverhältnissen im Bedarfsfalle konstruktive Lösungen suchen.

§ 3 - Rechte und Pflichten der Genossenschaft

1. Die Beauftragung eines von der IFB anerkannten Baubetreuers obliegt der Genossenschaft im Einvernehmen mit dem Verein.

2. Die Genossenschaft stellt den mit dem Verein vorbereiteten Förderungsantrag bei der IFB und gibt alle notwendigen Willenserklärungen ab, die zur Genehmigung des Antrages notwendig sind.

3. Die Genossenschaft lässt mit Hilfe der beauftragten und in Paragraph 2, Abs. 1 genannten Fachleute die technische und wirtschaftliche Abwicklung des Bauvorhabens auf eigene Rechnung durchführen. Sie nimmt die für die Erstellung erforderlichen und von der IFB anerkannten Finanzierungsmittel auf, schließt entsprechende Darlehensverträge, beantragt und verrechnet die in Frage kommenden einkommens- und haushaltsgrößenbezogenen Zuschüsse.

4. Die Genossenschaft schließt einzelne Dauer-Nutzungsverträge mit den jeweiligen Nutzern ab. Grundsätzlich ist der Abschluss des Mietvertrages an die Mitgliedschaft des Mieters im Verein gebunden.

5. Die Genossenschaft verpflichtet sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Verein und wird ihn nach eigenem Ermessen über etwaige Unregelmäßigkeiten bei den Nutzungsverhältnissen mit dem Ziel informieren, im Bedarfsfalle konstruktive Lösungen zu finden.

6. Die einziehenden Mietparteien müssen Mitglied im Verein Bella Barmbek e.V. sein. Die Genossenschaft wird hierauf in seinen Mietverträgen verweisen. Umgekehrt wird der Verein den BVE darüber informieren, wenn einzelne die Mitgliedschaft im Verein beenden wollen oder beendet haben.

§ 4 - Allgemeine Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, Übertragbarkeit

1. Der Genossenschaft obliegt nach Fertigstellung des Gebäudes unter anderem die fachgerechte Instandhaltung. Dem Verein steht hierbei nach Maßgabe des Paragraphen 2, Abs. 4 ein Mitspracherecht zu. In einvernehmlicher Absprache zwischen den Parteien kann dem Verein eine beschränkte Instandhaltungspflicht übertragen werden. Die Einzelheiten sind in einer gesonderten Vereinbarung zu regeln.

2. Der Genossenschaft obliegt die Modernisierung und damit gegebenenfalls notwendig verbundenen Änderungen des Gebäudes. Dem Verein steht hierbei nach Maßgabe des Paragraphen 2, Abs. 4 ein Mitspracherecht zu.

§ 5 - Haftung

Der Verein hält die Genossenschaft von Ansprüchen Dritter frei, die aus den ihm übertragenen Verpflichtungen herrühren. Der Verein hat hierfür dann eine Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen und der Genossenschaft auf Anfrage nachzuweisen.

§ 6 - Vertragslaufzeit und Kündigung

1. Die Laufzeit des Vertrages beginnt mit seiner Unterzeichnung und wird auf 20 Jahre fest vereinbart.

2. Der Vertrag kann von beiden Parteien durch ordentliche Kündigung mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende der in Abs. 1 bestimmten Laufzeit gekündigt werden.

3. Kündigt keine der Parteien den Vertrag nach Maßgabe des Abs. 2 gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es gelten dann die gesetzlichen Kündigungsfristen.

4. Die Parteien vereinbaren in Ergänzung zu Abs. 1 eine einmalige Sonderkündigungsmöglichkeit für jede Partei mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende der in Abs. 1 bestimmten hälftigen Laufzeit für den Fall, dass die jeweils andere Partei ihrem Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, ohne dass ein wichtiger Grund im Sinne des Abs. 5 vorliegt. Hält die jeweils andere Partei die Kündigung für unwirksam, ist zunächst das Vermittlungsgremium gemäß der Präambel Abs. 4 zu befassen. Sollten die Parteien zu keiner Einigung einschließlich einer etwaigen sachgerechten Modifikation des Vertrages gelangen, ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bzw. eine entsprechende Nachfolgerin zu befassen, die dann endgültig entscheidet.

5. Der Vertrag kann von beiden Parteien aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Förderzusage durch die IFB abgelehnt wird, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Objektes angeordnet wird, eine der Vertragsparteien in die Liquidation übergeht oder das Insolvenzverfahren gegen sie eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, eine der Vertragsparteien wesentlichen Vertragspflichten nicht nachkommt, obwohl die andere Partei sie zweimal schriftlich hierzu aufgefordert hat und zur Pflichterfüllung angemessene Fristen gesetzt hat.

   Im Falle der Zwangsversteigerung kann eine Kündigung allerdings nur dann erfolgen, wenn dies von der IFB gefordert wird.

§ 7 - Besichtigungsrecht

Vertreter und Beauftragte der Genossenschaft dürfen das Gebäude innerhalb der üblichen Geschäftszeiten von 09:00 – 17:30 Uhr und nach vorheriger Absprache mit dem Verein mit einer Vorankündigungszeit von mindestens einer Woche zu Besichtigungszwecken betreten.

§ 8 – Überlassung von Gemeinschaftsflächen

1. Die Genossenschaft überlässt dem Verein Teile der Allgemeinflächen im Inneren und im äußeren Bereich der beiden Häuser. Hierzu gehören die beiden Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß Ecke Wittenkamp/Steilshooper Straße, eine Terrasse im Innenhof, sowie ein Raum für eine Werkstatt im Untergeschoß Haus 2.

   Hiervon ausgenommen sind jeweils technische Räume für Hausanschlüsse, Heizung, Aufzugsmaschine etc. sowie die Treppenhaus- und Flurbereiche und Außenflächen, die nicht zur Baugemeinschaft gehören.

2. Die Genossenschaft überlässt die unter Punkt 1 des Paragraphen 8 genannten Flächen und Räume dem Verein zur gemeinschaftlichen Nutzung durch seine Mitglieder. Eine rein gewerbliche Nutzung der Flächen, Räume und Außenanlagen ist nicht gestattet. Der große Gemeinschaftsraum kann Dritten zu Selbstkosten überlassen werden. Auch darf eine Mietsicherheit o.ä. erhoben werden.

3. a. Die Gemeinschaftsflächen stellen sich wie folgt dar:
   - Gemeinschaftsraum groß, Erdgeschoß Haus 6, zirka 69,4 QM inkl. Nebenflächen
   - Gemeinschaftsraum klein, Hochparterre Haus 6, zirka 21,3 QM inkl. Nebenflächen
   - Kellerfläche als Werkstatt, Untergeschoß Haus 2, zirka xxxx QM

   b. Beide Gemeinschaftsräume sind öffentlich gefördert und unterliegen denselben Regularien zur Mietenentwicklung, wie auch die Wohnungen. Die anfängliche Miete basiert auf der Fallgruppe I (Förderjahr 2016) der beantragten IFB-Förderung und beträgt somit 6,30 €
   - für die geförderten 21,30 QM des kleinen Gemeinschaftsraumes Bella Chill
   - für die geförderten 62,70 QM des großen Gemeinschaftsraumes Cafe Bella
   sowie Euro 11,50
   - für die Mehrfläche von 6,70 QM.
   Der geförderte Anteil der beiden Gemeinschaftsräume beträgt insgesamt 84 QM.

   c. Über die Nutzung der beiden Gemeinschaftsräume wird ein separater Nutzungsvertrag mit dem Verein zu den unter 3b) genannten Konditionen geschlossen.

   Die Nutzung der Kellerfläche als Werkstatt erfolgt zum Preis von 2.- Euro pro QM. Hierüber wird ein separater Nutzungsvertrag geschlossen.

   d. Auf die Stellung einer Mietsicherheit für die Gemeinschaftsflächen wird verzichtet.

   e. Der Verein plant im Untergeschoß von Haus 6 die Zusammenlegung von privaten Kellerflächen zu einem Musikübungsraum.
   Für diese Fläche wird kein Entgelt erhoben, jedoch verpflichtet sich der Verein, jederzeit eine Zugänglichkeit zu gewährleisten, da über diesen Raum ein Technikraum erschlossen wird.
   Sollte sich einer oder mehrere der betroffenen Mieter entscheiden, eine Kellerfläche wieder privat nutzen zu wollen, wird der Verein im Binnenverhältnis hierfür Sorge tragen.

4. Der Verein verpflichtet sich, die Räume und Flächen nur für gemeinschaftliche Zwecke der Bewohner zu nutzen und für einen ordnungsgemäßen Zustand zu sorgen. Die Regelungen der Hausordnung sind zu beachten. Abweichungen von der vorgesehenen Nutzungsart oder wesentliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Genossenschaft.

5. Der Verein verpflichtet sich, für die Be- und Entwässerung sowie die Stromversorgung direkte Verträge mit den Lieferanten (z.B. HWW und Vattenfall) zu vereinbaren.

§ 9 - Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Klauseln dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des übrigen Vertrages.

2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Klauseln durch wirksame zu ersetzen, die dem Gewollten am nächsten kommen.

3. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

Hamburg, den 16.7. 2018

BAUVEREIN DER ELBGEMEINDEN EG

Bauverein der Elbgemeinden eG

Hamburg, den 10.07. 2018

Bella Barmbek e.V.