

# Auszug

# Gewerbemietvertrag:

# Viertelsstunden

## § [Nummer] Mitwirkung am Projekt Viertelsstunden

Mit Abschluss dieses Mietvertrages verpflichtet sich der\*die Mieter\*in ab [Datum] zur Teilnahme am Projekt Viertelsstunden. Dessen gesonderte Verlaufsregelungen, die die inhaltliche Ausgestaltung, Organisation und Dokumentation des Projektes näher regeln, sind Vertragsbestandteil und diesem Vertrag als **Anlage [Nummer der Anlage]** beigelegt.



Durch seine\*ihre Teilnahme an diesem Projekt verpflichtet sich der\*die Mieter\*in, je Quadratmeter der Gesamtmietfläche (siehe § 1 dieses Vertrages) jährlich eine Stunde seiner\*ihrer Zeit, Kompetenz, Arbeitsleistung und Know-how für Projekte und Aktivitäten zur Verfügung zu stellen, die dem Gemeinwesen und der Quartiersentwicklung dienen (nachfolgend insgesamt „Beiträge“ genannt).

Die Beiträge können nach Zustimmung der Vermieterin eingebracht werden in Projekte, die von dem\*der Mieter\*in selbst [ggf.: „- und in Kooperation mit dem gemeinnützigen Verein, der die Gemeinwohlflächen betreibt -“] entwickelt und vorgeschlagen werden. Sie sollen auf einen Bedarf im Quartier reagieren, der von der Vermieterin oder dem Beteiligungs- und Mitwirkungsgremium im Quartier als solcher anerkannt wird.

Beiträge können unter anderem gemeinnützige Projekte sein, die sich mit der Geschichte des Viertels, der Bildungssituation von Kindern und Jugendlichen, der Lebenslage von alten Menschen oder der internationalen und interkulturellen Begegnung beschäftigen. Denkbar sind auch Aktivitäten im öffentlichen Raum, Kunst- oder Kulturprojekte, die – zum Beispiel in Kooperation mit der Universität oder weiteren Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen oder anderen Vereinen und Initiativen – die Teilhabe der Bewohner\*innen des Quartiers [Name des Quartiers] am kulturellen Leben stärken.

[Falls ein Verein die Gemeinwohlflächen betreibt: „Ein zentraler Kooperationspartner für Gemeinwohlprojekte ist der gemeinnützige Verein, für dessen Projekte vornehmlich Viertelsstunden erbracht und durch diesen auch förmlich bestätigt werden können.“]

Das Stundenkontingent des\*der Mieter\*in beträgt unter Zugrundelegung der Gesamtmietfläche (siehe § 1 dieses Vertrages) [Anzahl, z. B.: „150“] Stunden pro Jahr. Die Stunden werden mit [Betrag; z. B.: 20,00] Euro zuzüglich Umsatzsteuer bewertet, sodass sich ein Gesamtbetrag in Höhe von [Summe; z. B.: 3.000,00] Euro zuzüglich Umsatzsteuer (von derzeit 7 %, das



heißt [Betrag Umsatzsteueranteil, z. B.: „210,00“]) Euro pro Jahr ergibt.



Innerhalb von drei Monaten nach Ablauf eines Kalenderjahres hat der\*die Mieter\*in der Vermieterin eine schriftliche Aufstellung der von ihm\*ihr in dem vorangegangenen Kalenderjahr erbrachten Beiträge unter Benennung der insoweit verwandten Stunden zur Verfügung zu stellen. Über die Stunden wird von der Vermieterin dann jährlich eine Abrechnung erstellt. Für nicht geleistete Stunden wird im Zuge der Abrechnung eine Nachzahlung in entsprechender Höhe unter Zugrundelegung des vorgenannten Stundensatzes fällig. Mehrleistungen des\*der Mieter\*in im Rahmen der Beiträge, die über das von ihm\*ihr geschuldete Stundenkontingent hinausgehen, erfolgen auf freiwilliger Basis und können nicht vergütet werden.



# **Anlage [Nummer]: Verfahren zur Umsetzung der Vereinbarungen über Viertelstunden**

Die Mieter\*innen des [Projektname] haben sich inhaltlich, aber auch formal mietvertraglich zur Teilnahme am Projekt „Viertelstunden“ bekannt. Dabei verpflichten sich die Mieter\*innen, je Quadratmeter der Gesamtmietfläche jährlich eine Stunde ihrer Zeit, Kompetenz, Arbeitsleistung und Know-how für Projekte und Aktivitäten zur Verfügung zu stellen, die dem Gemeinwesen und der Quartiersentwicklung dienen („Beiträge“).

Die Beiträge werden mit einem Betrag von [Betrag; z. B.: „20,00 “] Euro (zuzüglich derzeit 7 % Umsatzsteuer) pro Stunde auf die Miete im Rahmen der jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnung verrechnet. Bezogen auf das gesamte Gebäude wird hiermit ein Volumen von circa [Summe] Euro pro Jahr an geldwerten Leistungen für den Stadtteil generiert. Von dem Projekt geht damit ein wichtiger Impuls für die gemeinwohlorientierte Stadtteilentwicklung aus. Die mietvertraglichen Regelungen bedürfen nun der Ergänzung um „Spielregeln“, die die inhaltliche Ausgestaltung, Organisation und Dokumentation des Projektes näher regeln.

## **1 Tätigkeiten und Projekte zur gemeinwohlorientierten Entwicklung des Stadtteils [Name des Stadtteils]**

Die Aktivitäten und Projekte der Mieter\*innen müssen einen Beitrag zur Stärkung des Stadtteils [Name des Stadtteils] als sozial, kulturell und ökonomisch durchmischtes Viertel leisten, indem das Miteinander der Kulturen und Lebensstile friedlich und produktiv gestaltet wird sowie die vorhandenen Selbstorganisationskräfte gestärkt werden und eine größere Basis bekommen.

Von der [Projektname] soll ein Impuls für die Umgebung ausgehen und es sollen Räume, Projekte, Ereignisse und Aktivitäten angeboten werden, die den Standort zu einem Ort der lokalen Gemeinschaft über die Grundstücksgrenzen hinweg machen und ihn für die Bürger\*innen des Stadtteils öffnen.

Gegenstände können unter anderem Projekte sein, die sich mit der Geschichte des Quartiers, der Bildungssituation von Kindern und Jugendlichen, der Lebenslage von alten Menschen im Stadtteil oder der internationalen und interkulturellen Begegnung beschäftigen. Denkbar sind auch Aktivitäten im öffentlichen Raum, Veranstaltungen, Kunst- oder Kulturprojekte, die zum Beispiel in Kooperation mit ansässigen Akteur\*innen des Gemeinwesens (Institutionen, Vereine, Initiativen) stattfinden und die Teilhabe der Bewohner\*innen des Stadtteils am kulturellen Leben stärken. Dazu gehören auch Beiträge und Aktivitäten zur Kommunikation, Vermittlung, Verbreitung und Vervielfältigung oder andere Projekte.

## 2 Kooperation mit [Name Vermieterin und/oder Betreiberin der Gemeinwohlflächen]/Anerkennung von Aktivitäten und Projekten

Die Beiträge sollen gemeinnützige Ziele rund um die oben angegebene gemeinwohlorientierte Entwicklung des Stadtteils verfolgen und können in Kooperation mit weiteren Akteur\*innen aus dem Stadtteil stattfinden. Die Beiträge und Aktivitäten der Mieter\*innen sollen sich am Bedarf der Anwohner\*innen orientieren und im Stadtteil Akzeptanz bei den Menschen erfahren. Die gemeinnützige Gesellschaft beziehungsweise Vermieterin [Name der vermietenden gemeinnützigen Gesellschaft] bestätigt die erbrachten Leistungen als Grundlage für die Abrechnungen zum Jahresende.



## 3 Koordinierte Jahresplanung/Angebot von Beiträgen/Vermittlung von Projekten

Für die Planungssicherheit von Projekten wie auch für die Mieter\*innen sollte sichergestellt werden, dass die Beiträge der Mieter\*innen zum Projekt „Viertelsstunden“ auch tatsächlich abgerufen und sinnvoll eingesetzt beziehungsweise strukturiert und für alle Beteiligten effizient eingebracht werden können.

Grundlage ist hierfür eine Jahresplanung, bestehend aus:

- Projektübersicht mit Darstellung sinnvoller und gewünschter Tätigkeits- und Realisierungszeiträume vonseiten der [Name der Vermieterin/gemeinnützige Projektgesellschaft] [oder/und ggf. Name des betreibenden Vereins, s. Kommentar oben]
- Leistungsangebot der Mieter\*innen mit Darstellung der angebotenen Kompetenzen, Tätigkeiten und Interessen sowie gegebenenfalls mit einem Projektvorschlag für ein Eigenprojekt oder eine Anmeldung von Mitwirkungsinteresse an einem der gelisteten Projekte. Das Leistungsangebot der Mieter\*innen sollte jeweils zum Jahresanfang vorgelegt werden, kann aber fortlaufend ergänzt und fortgeschrieben werden.
- Bestätigung und „Beauftragung“ durch die [Name der Vermieterin/gemeinnützigen Projektgesellschaft] [oder/und ggf. Name des betreibenden Vereins, s. Kommentar oben]
- Tabellarischer Tätigkeitsnachweis – dieser wird zum Ende des zweiten und dritten Quartals als Zwischenbericht erstellt und zum Ende eines jeden Jahres abgeschlossen
- Jahresabrechnung mit Tätigkeitsnachweis und förmlicher Rechnungsstellung zur Anerkennung der Mietersatzleistungen zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres
- Bestätigung durch die [Name der Vermieterin/gemeinnützigen Projektgesellschaft] [oder ggf. auf Grundlage des betreibenden Vereins, s. Kommentar oben]; Verrechnung im Rahmen der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung

## 4 Dokumentation und Kommunikation

Die Leistungen des [Gebäudeteils] und seiner Nutzer\*innen für die Stadtteilentwicklung im Rahmen des Projekts „Viertelsstunden“ werden vonseiten der [Name der Vermieterin/gemeinnützigen Projektgesellschaft] in Berichten dokumentiert und veröffentlicht.

[Ort], [Datum]

[Name Vermieterin]

[Adresse der Vermieterin]

# Viertelsstunden: Nachweis der Beiträge

Mieter\*in: [Name Mieter\*in]  
[Adresse Mieter\*in]  
Kleinunternehmer\*in: [ja oder nein]  
Jahr: [Jahreszahl]  
Monate: [Anzahl der Monate des Mietverhältnisses in dem Jahr, z. B.: „12“]  
Fläche (m<sup>2</sup>): [Fläche] m<sup>2</sup>

Mietvertraglicher Beitrag: Leistungszeitraum [z. B.: „1.1.-31.12.2023“]			
Stunden	Wert	USt.	Nettomiete
[Stundenzahl]	[Betrag im gesamten Zeitraum; z. B.: „1.080,00 €“]	[davon Umsatzsteuer; z. B.: „70,65 €“]	[Differenz; z. B.: „1.009,35 €“]

Zeitraum	Tätigkeit/Projekt	Stunden	Wert
Januar			[Wert Januar]
Februar			[Wert Februar]
März			[Wert März]
April			[Wert April]
Mai			[Wert Mai]
Juni			[Wert Juni]
Juli			[Wert Juli]
August			[Wert August]
September			[Wert September]
Oktober			[Wert Oktober]
November			[Wert November]
Dezember			[Wert Dezember]
<b>Jahressumme</b>			[Summe]
Mietnachzahlung			[Restwert]