

Zwischen

der [REDACTED]
vertreten durch den [REDACTED]

-im folgenden [REDACTED] genannt-

und

[REDACTED]
vertreten durch den 1. Vorsitzenden,

-im folgenden „Verein“ genannt-

wird folgender

Mietvertrag

geschlossen:

Präambel

Die schulische Nutzung der GS [REDACTED] ist mit Ende des Schuljahres [REDACTED] ausgelaufen. Eine unmittelbare städtische Folgenutzung ist nicht beabsichtigt. Teile der Schulgebäude und die dortige Sporthalle werden bereits seit Jahren durch örtliche Vereine genutzt und stellen ein öffentliches Infrastrukturangebot im Ortsteil [REDACTED] dar. Der Verein [REDACTED] e. V. hat sich zum Ziel gesetzt, diese Infrastruktur für den Ortsteil [REDACTED] zu erhalten. Die [REDACTED] unterstützen dieses Vorhaben und vermieten dem Verein [REDACTED] e. V. Teile der Schulimmobilie [REDACTED] zu nachfolgenden Konditionen.

§ 1 Mietgegenstand/Vertragszweck/Herrichtung

(1) Die [REDACTED] sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] (ehem. GS [REDACTED]). Die [REDACTED] überlassen dem Verein die in den beiliegenden Lageplänen (Anlagen 1a und 1b) kenntlich gemachte Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED] mit den aufstehenden Gebäuden (Schulgebäude mit Altbau, Anbau und Erweiterung sowie eine Turnhalle) sowie dem vorhandenen Aufwuchs zur Erfüllung seiner satzungsgemäßen Zwecke entsprechend der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Vereinssatzung (Anlage 3) in dem bei Übergabe vorhandenen Zustand. Die Mietfläche ist in der Art bestimmt, dass der Verein im Anschluss an die befestigte Schulhoffläche 3 Kleinspielfelder erstellen kann (s. Darstellung Anlage 1b). Es erfolgt eine gemeinnützige und gewerbliche Nutzung des Mietobjektes (s. Anlage 2).

(2) Die [REDACTED] überlassen das Mietobjekt ohne Inventar.

(3) Für die Sanierungsarbeiten, die auf den zukünftig gemeinnützig genutzten Bereich im Mietobjekt entfallen (s. Darstellung Anlage 4) stellen die [REDACTED] dem Verein einen Betrag von [REDACTED] € zur Verfügung. Die Auszahlung der ersten Rate von [REDACTED] € erfolgt unmittelbar nach Vertragsabschluss. Die 2. Rate [REDACTED] € kann durch den Verein nach Baufortschritt abgerufen werden. Vor Auszahlung der letzten Rate [REDACTED] € ist den [REDACTED] ein Schlussverwendungsnachweis vorzulegen. Der Verein hat sicherzustellen, dass die vorstehende Zweckbestimmung der Zuschussmittel eingehalten wird und durch die [REDACTED] überprüft werden kann.

(4) Über die in § 1 Abs. 3 genannten Sanierungsmaßnahmen hinaus, wird der Verein weitere bauliche Maßnahmen insbesondere in dem gewerblich genutzten Teil des Mietobjektes (s. Anlage 2) auf seine Kosten vornehmen. Die Sanierungsmaßnahmen sind vertragsanlegend (s. Anlage 5) dargestellt. Der Verein wird hierzu ein Darlehen aufnehmen. Zur Sicherung der sich aus dem Darlehensvertrag ergebenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen wird der Verein die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Teilflächen in Größe von ca. 600 qm bis zum Zeitpunkt der vollständigen Tilgung dieses Darlehens insgesamt an die [REDACTED] zu [REDACTED] mieten.

[REDACTED] untervermieten. Diese soll dann unmittelbar mit den gewerblichen Mietern weitere Untermietverträge abschließen. Der Darlehensvertrag und der Untermietvertrag mit der [REDACTED] sind den [REDACTED] bis zum [REDACTED] vorzulegen. Sollte der Verein die genannten Verträge nicht bis zum [REDACTED] vorlegen, so steht den [REDACTED] das Recht zur fristlosen Kündigung zu (vgl. § 2 Abs. 3 Buchstabe b) dieses Vertrages). Der Verein ist in diesem Falle verpflichtet, den Zuschuss des [REDACTED] (1. Zuschussrate, vgl. § 1 Abs. 3 dieses Vertrages) binnen 4 Wochen zurückzuerstatten.

(5) Sollten im Rahmen der Sanierung des Mietobjektes gem. § 1 Absätze 3 und 4 dieses Vertrages öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sein, so obliegt es dem Verein unmittelbar diese Genehmigungen einzuholen.

(6) Dem Verein ist die Absicht der [REDACTED] bekannt, die Restfläche des Grundstücks Gemarkung [REDACTED] Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED] einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dem Verein ist ebenfalls bekannt, dass die gewerbliche Aktivierung der Restfläche durch die verkehrliche Anbindung an die Mietfläche (Schulhof) gefördert werden kann. Der Verein unterstützt dies dadurch, dass er auf eine Bebauung der in Anlage 1b dargestellten Teilfläche verzichtet. Der Verein erklärt im Übrigen ausdrücklich seine Bereitschaft, sich aktiv an der Entwicklung der Restfläche beteiligen zu wollen und diese im Rahmen seiner Möglichkeiten zu fördern.

(7) Die Mietfläche ist entsprechend dem Bedarf des Vereins an einer ausreichend großen Fläche für insgesamt 3 Kleinspielfelder bestimmt. Um diese Nutzungsvorgabe zu erfüllen, ist die Mietfläche, gegenüber den Ansprüchen der [REDACTED] an einer Verwertung der Restfläche für gewerbliche Zwecke, vergrößert worden. Die Mehrfläche in Größe von ca. 850 qm ist in Anlage 1 b dargestellt. Zwischen den Parteien herrscht Einvernehmen, dass diese Mehrfläche im Falle eines konkreten Vermarktungserfordernisses auch vor Ablauf dieses Vertrages von den [REDACTED] zurückgenommen werden kann. Insoweit ist in § 2 Abs. 4 dieses Vertrages ein Teilkündigungsrecht für die Fläche vereinbart. Die [REDACTED] sichern zu, vorrangig die Vermarktung der übrigen Restflächen zu betreiben.

(8) Dem Verein ist bekannt, dass eine vertragliche Vereinbarung zwischen den [REDACTED] und dem [REDACTED] e. V. über den an der Nordwestseite des Areals gelegenen Anbau besteht. Der Verein übernimmt an Stelle der [REDACTED] diesen Vertrag, d. h. er tritt in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages auf Vermieterseite ein. Eine Ablichtung des Vertrages liegt dem Verein vor.

(9) Dem Verein werden gemäß gesonderter Übergabeerklärung die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 Mietbeginn und -dauer / Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am [REDACTED] und wird in Anlehnung an den Abfinanzierungszeitraum des mieterseitig aufzunehmenden Darlehens (vgl. § 1 Abs. 4 dieses Vertrages) bis zum [REDACTED] geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch die Parteien ist während dieser festen Vertragszeit ausgeschlossen.

(2) Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses über den in Abs. 1 genannten Zeitpunkt hinaus bedarf einer neuen schriftlichen Vereinbarung zwischen den Parteien. Verhandlungen hierüber sind so rechtzeitig aufzunehmen, dass der Abschluss dieser Vereinbarung bis zum [REDACTED] erfolgen kann (vgl. hierzu auch § 3 Abs. 1 dieses Vertrages).

(3) Den Vertragsparteien steht das Recht zur fristlosen Kündigung nur aus wichtigem Grund zu. Als wichtiger Grund gilt neben den gesetzlichen Bestimmungen,

a) wenn der Verein in Liquidation oder Insolvenz gerät oder die Insolvenzeröffnung mangels Masse abgelehnt wird

b) wenn der Verein trotz schriftlicher Abmahnung seinen vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere der Pflichten nach § 1 Abs. 3, 4 und 5 dieses Vertrages und zur baulichen Unterhaltung des Vertragsobjektes (vgl. § 5 Abs. 2 dieses Vertrages), innerhalb angemessener Frist nicht nachkommt.

(4) Die [REDACTED] haben das Recht zur Teilkündigung der in § 1 Absatz 7 dieses Vertrages genannten Mehrfläche. Dieses Teilkündigungsrecht kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende

ausgeübt werden. Ansonsten ist eine Teilkündigung bezüglich einzelner Mietflächen oder Vertragsgegenstände ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 3 Mietzins/Nebenkosten/NK-Zuschuss

- (1) Ein Mietzins wird für die Zeit bis zum [REDACTED] (vgl. § 2 Absatz 1) nicht erhoben. Die Vertragspartei verpflichtet sich, im Falle einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den [REDACTED] hinaus, Verhandlungen über die Erhebung eines Mietzinses aufzunehmen. Diese Verhandlungen sind so rechtzeitig aufzunehmen, dass ein Ergebnis bis zum [REDACTED] vorliegt.
- (2) Der Verein trägt sämtliche auf dem Mietobjekt ruhenden Nebenkosten, ggf. zuzüglich Mehrwertsteuer, die in der Betriebskostenverordnung (Anlage 8) aufgelistet sind. Es gilt die jeweils neueste Fassung der Betriebskostenverordnung.
- (3) Der Verein hat auf die anfallenden Nebenkosten eine jährlich abzurechnende Vorauszahlung zu leisten. Die Vorauszahlung ist in monatlichen Teilbeträgen zu leisten. Über die Höhe der Vorauszahlung verständigen sich die Parteien einvernehmlich.
- (4) Soweit im Übrigen ein Direktvertrag zwischen dem Verein und dem jeweiligen Versorgungsträger technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, verpflichtet sich der Verein zu dessen Abschluss. Die dafür ggfs. erforderlichen Zählerleitungen beauftragt der Verein auf seine Kosten, er trägt auch eventuelle Bau- und Anschlusskosten.
- (5) Der Verein stellt den Betrieb der zum Mietobjekt gehörenden Turnhalle sicher und stärkt hierdurch das Angebot an Sporteinrichtungen in [REDACTED]. Der [REDACTED] wird für Zwecke des Schul- und Vereinssports ein Nutzungsrecht eingeräumt. Dieses Nutzungsrecht kann nur in Abstimmung mit dem Verein ausgeübt werden. Als Gegenleistung erhält der Verein von der [REDACTED] einen jährlichen Betriebskostenzuschuss von [REDACTED] €. Dieser Zuschuss wird für die Zeit von [REDACTED] Jahren [REDACTED] gezahlt und zwar in monatlichen Teilbeträgen. Sollte stadtselbig eine Weiternutzung der Sporthalle gewünscht werden, so sind die Konditionen (Höhe und Laufzeit eines Betriebskostenzuschusses) neu zu verhandeln.

§ 4 Versicherungen

- (1) Die [REDACTED] versichern das Mietobjekt. Sie schließen hierzu die üblichen Gebäudeversicherungen (gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden) ab. Die anfallenden Kosten werden über die Regelung des § 3 Abs. 2 dieses Vertrages an den Verein weitergegeben.
- (2) Der Verein hat eine ausreichende (Betriebs-)Haftpflichtversicherung abzuschließen und während der Vertragszeit aufrecht zu erhalten. Auf Verlangen der [REDACTED] ist die Versicherung nachzuweisen.
- (3) Der Verein ist berechtigt, weitere Versicherungen (z. B. Inventarversicherung) unmittelbar abzuschließen.

§ 5 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Grünpflege

- (1) Der Verein ist verpflichtet, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln. Der Verein ist weiterhin verpflichtet, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen in den Mietgebäuden fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.
- (2) Der Verein trägt über die Schönheitsreparaturen hinaus unmittelbar die Erhaltungs- und Unterhaltungslast an dem Vertragsobjekt. Er ist verpflichtet, auf seine Kosten die gesamte bauliche Erhaltung sowie Unterhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Unterhaltung an Dach und Fach zzgl. der Erneuerung abgängiger Teile des Vertragsobjektes) fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Sollten in der Zeit vom [REDACTED] bis zum [REDACTED] Schäden an der Gebäudehülle (d.h. nur Dach und Fassade ohne Fenster im gemeinnützig genutzten Teilbereich des Mietobjektes) auftreten, deren Beseitigung im Einzelfall einen Betrag von [REDACTED] (Netto) überschreitet, so sind die über diesen Betrag hinausgehenden Kosten unbeschadet der vorstehenden

Regelung durch die [REDACTED] zu erstatten. Der Verein ist des Weiteren verpflichtet, die Wartung aller im Vertragsobjekt befindlichen technischen Anlagen und Einrichtungen sicherzustellen und kostenmäßig zu tragen.

(3) Der Zustand der Mieträume wird schriftlich festgehalten, beide Parteien unterschreiben das hierfür zu erstellende Übergabeprotokoll.

(4) Der Verein ist für die Durchführung der Unterhaltung und Pflege der auf der Mietfläche gelegenen Außenanlagen samt vorhandenem Aufwuchs zuständig und trägt die hierfür anfallenden Kosten.

§ 6 Gewährleistungsausschluss

(1) Die sogenannte Garantiehaftung der [REDACTED] wegen anfänglicher Mängel der Sache für Schadensersatzansprüche des Vereins wird ausgeschlossen.

(2) Die [REDACTED] haften nicht für Feuchtigkeitsschäden an den eingebrachten Sachen des Vereins oder für eine Betriebsbeeinträchtigung durch Feuchtigkeitsschäden, es sei denn, diese seien durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der [REDACTED] verursacht.

(3) Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von dem [REDACTED] zu vertretenden Umstand unterbrochen oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, hat der Verein keine Ersatzansprüche gegen die [REDACTED].

(4) Die [REDACTED] übernehmen keine Gewähr dafür, dass das Mietobjekt den technischen Anforderungen sowie den behördlichen Vorschriften entspricht. Etwaige Auflagen hat der Verein auf eigene Kosten zu erfüllen. Wird eine evtl. erforderliche behördliche Genehmigung nicht erteilt oder nur unter unzumutbaren Auflagen, stehen dem Verein keine Ersatzansprüche gegen die [REDACTED] zu, da die Genehmigung in den Risikobereich des Vereins fällt.

§ 7 Bauliche Veränderungen durch den Verein

Der Verein ist berechtigt, die nach § 1 Absatz 4 dieses Vertrages beabsichtigten Baumaßnahmen nach erfolgter Abstimmung mit den [REDACTED] auszuführen. Im Übrigen darf der Verein wesentliche bauliche Veränderungen in oder an den Mietgebäuden bzw. dem Mietgrundstück nur vornehmen, wenn die [REDACTED] diesen ausdrücklich schriftlich zustimmen. Die [REDACTED] können ihre Zustimmung von Sicherheitsleistungen des Vereins abhängig machen, die eine etwaige Rückbauverpflichtung des Vereins absichern. Sollte innerhalb von 4 Wochen nach Antragstellung keine Antwort der [REDACTED] erfolgt sein, gilt die Zustimmung zu der geplanten baulichen Maßnahme als erteilt.

§ 8 Modernisierung und bauliche Veränderung durch die [REDACTED]

Der Verein ist stets verpflichtet Maßnahmen zu dulden, die entweder notwendig oder aber zweckmäßig sind, um das Gebäude zu modernisieren und Instand zu halten oder die der Energie- oder Wassereinsparung oder der Schaffung neuen Raumes dienen. Etwaige Arbeiten sind so rechtzeitig mit dem Verein abzustimmen, dass die Beeinträchtigungen für den laufenden Betrieb minimal sind. Wenn möglich sind bauliche Maßnahmen während der betriebsfreien Zeiten auszuführen.

§ 9 Betreten der Mieträume durch die [REDACTED]

Die [REDACTED] oder Ihre Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume während der Geschäftszeiten nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zu betreten.

§ 10 Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht, Grünpflege

- (1) Der Verein übernimmt die für das Mietobjekt notwendige Unterhaltsreinigung, sowie die Verpflichtung die Zuwegungen zu der Mietsache von Schnee und Eis freizuhalten oder zu streuen.
- (2) Der Verein übernimmt für das Vertragsobjekt die dem Eigentümer obliegende Verkehrssicherungspflicht in vollem Umfange. Er stellt die von etwaigen Ansprüchen, auch Dritter, aufgrund einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht im Innenverhältnis frei.
- (3) Dem Verein obliegt die Grünpflege auf dem Mietobjekt. Dies umfasst sowohl die Pflege der Rasenflächen, als auch aufstehender Gehölze, die im Bestand durch den Verein zu erhalten sind. Der Verein übernimmt in gleichem Umfange die Grünpflege für die nicht zu dem Mietobjekt gehörende Restfläche des Grundstücks Gemarkung, Flur, Flurstück, soweit diese durch die noch nicht einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden sind. Die zahlen dem Verein für die Vornahme der Grünpflegearbeiten auf der nicht mitvermieteten Restfläche des Schulgrundstückes einen jährlichen Zuschuss von € p.a. Dieser Zuschuss wird nur für die Zeit von Jahren gezahlt. In den Jahren und wird der Zuschuss monatsanteilig ausgezahlt.

§ 11 Beendigung der Mietzeit, Rückgabe der Mietsache

- (1) Mit Ende der Mietzeit ist das Mietobjekt in ordnungsgemäßem Zustand an die zurückzugeben. Fällige Schönheitsreparaturen (siehe § 5) sind nachzuholen.
- (2) Ist der Verein seiner Erhaltungspflicht während der Vertragszeit nicht nachgekommen, so hat er dies vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen. Er hat mit diesen Arbeiten und den Schönheitsreparaturen so rechtzeitig zu beginnen, dass die Arbeiten bis zum Ende des Mietverhältnisses beendet sind.
- (3) Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages durch außerordentliche fristlose Kündigung der gemäß § 2 Abs. 3 dieses Vertrages hat der Verein keinen Anspruch auf Ersatz oder Entschädigung für die von ihm im Rahmen des Vertrages erbrachten Leistungen, insbesondere die von ihm getätigten Investitionen.
- (4) Kommt eine Fortsetzung des Mietverhältnisses entsprechend § 2 Abs. 2 dieses Vertrages einseitig durch das Verhalten der nicht zustande, so steht dem Verein in diesem Fall ein Ersatzanspruch für die von ihm nach § 1 Abs. 4 und § 7 dieses Vertrages getätigten Investitionen zu. Der Anspruch besteht in Höhe des zum Kündigungszeitpunkt geltenden Sachwertes abzüglich etwaiger seitens / geleisteter Zuschüsse. Darüber hinaus ist ein wie auch immer gearteter Ersatzanspruch des Vereins auf Entschädigung ausgeschlossen.

§ 12 Untervermietung

Die Untervermietung durch den Verein bedarf der Zustimmung durch die Die Zustimmung zu der Untervermietung an die gem. § 1 Abs. 4 dieses Vertrages wird bereits jetzt erteilt.

§ 13 Vollmachten, salvatorische Klausel, Änderungen, Ergänzungen, Vertragsaufhebung

- (1) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, soll der Bestand der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt werden. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, an einer Vereinbarung mitzuwirken, die in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht dem ursprünglichen Parteiwillen soweit wie möglich entspricht.
- (2) Außer den in diesem Vertrag festgelegten Vertragsbestimmungen sind keine Nebenabreden getroffen worden.

