

MIETVERTRAG

152/VW/20/015

Präambel:

Der Sportgemeinschaft Weixdorf e. V. wurde die Fläche auf der Grundlage des Pachtvertrages vom 16. Dezember 1997 im Zeitraum 1. Januar 1997 bis zum 31. Dezember 2026 überlassen. Es ist Teil der Gesamtsportanlage, die zusätzlich aus Eigentums- und Erbbaurechtsflächen besteht.

Die Sportgemeinschaft Weixdorf e. V. führt 2020 das Bauvorhaben „Neubau Hochsprunganlage“ auf der Sportanlage Weixdorf, Zum Sportplatz 4, 01108 Dresden durch. Für dieses Bauvorhaben, welches zum Teil auf der überlassenen Fläche durchgeführt wird, dessen Gesamtkosten sich auf ca. 124.174,00 Euro belaufen, hat der Verein Anträge auf Förderung an die Sächsische Aufbaubank - Förderbank (SAB) und die Landeshauptstadt Dresden gestellt. Die Ortschaft Weixdorf hat bereits einen Zuwendungsbescheid über 12 500 Euro erlassen.

Gemäß der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Sportförderung (Sportförderrichtlinie) beträgt die Zweckbindungsfrist bei Baumaßnahmen unter 500.000,00 Euro mindestens 12 Jahre. Gemäß dem Zuwendungsbescheid vom 9. Juli 2020 auf der Grundlage der Richtlinie der Landeshauptstadt Dresden zur Förderung des Sports (Sportförderrichtlinie) vom 22. Juni 2017 ist eine Zweckbindung von 25 Jahre, bis 31.12.2047 gefordert. Da der Verein nicht Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die zur Förderung beantragte Baumaßnahme durchgeführt werden soll, kann er die Förderung nur erhalten, wenn er ein Nutzungsrecht nachweist, dessen Dauer mindestens der Dauer der Zweckbindung entspricht und das ausreichend gesichert ist. Das Nutzungsrecht des Vereins an der Sportanlage besteht gemäß dem o. g. Mietvertrag bis zum 31. Dezember 2026, d. h. die Mindestdauer von 25 Jahren ist nicht erfüllt. Damit die Dauer des Nutzungsrechts mindestens der Dauer der o. g. Zweckbindung entspricht und ausreichend gesichert ist, vereinbaren beide Parteien folgenden Mietvertragsabschluss:

§ 1 Vertragspartner, Grundstück und Vertragsdauer

Die	Landeshauptstadt Dresden	
vertreten durch den	Eigenbetrieb Sportstätten Dresden	
	Freiberger Straße 31	
	01067 Dresden	
dieser wiederum	Betriebsleiter	
vertreten durch den	Herrn Ralf Gabriel	- Vermieter -
vermietet an die	Sportgemeinschaft Weixdorf e. V.	
	Weixdorfer Rathausplatz 2 a	
	01108 Dresden	
vertreten durch den	Vorsitzenden	
	Herrn Michael Kaiser	
und den	Sportwart	
	Herrn Rainer Grafe	- Mieter -
die	Forstsportanlage Weixdorf	
	Zum Sportplatz 4	
	01108 Dresden	

Flurstücks-Nr.: Teil von 196 a der Gemarkung Lausa

in der Größe von ca. 15 000 m², auf dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) markiert und mit den Buchstaben A bis E näher bestimmt, für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2047. Mit Abschluss dieses Vertrages wird der Mietvertrag vom 16.12.1997 ersetzt und zum 31. Dezember 2021 beendet.

§ 2 Umfang des Mietobjektes und Zweckbestimmung

1. Die Sportanlage umfasst folgende einzelne Objekte:
 - a) Sportplatz Rasen
2. Die vom Mieter übernommenen Vermögenswerte sind, aufgelistet in der Anlage 3, Bestandteil des Vertrages. Werden Teile davon nicht mehr benötigt oder sind nicht mehr nutzbar, so entscheidet der Vermieter über deren weitere Verwendung. In jedem Fall ist anschließend die Anlage 3 als Änderung zum Vertrag zu aktualisieren.
3. Der Mieter nutzt das Mietobjekt als Vereinssportanlage in Übereinstimmung mit den Aufgaben und Zielen seiner Satzung als gemeinnütziger Sportverein. Eine Nutzung des Mietobjektes für andere, nicht vertraglich fixierte, Zwecke ist nicht gestattet.

§ 3 Mietzins und Betriebskosten

1. Die jährliche Miete beträgt
0,06 Euro/m² für bebaute Flächen und 0,02 Euro/m² für unbebaute Flächen.
2. Zum Vertragsabschluss ergibt sich daher folgender Mietzins:
0,06 Euro/m² für die bebaute Fläche: ./.
0,02 Euro/m² für die unbebaute Fläche von ca. 15 000 m² = 300,00 Euro.

Der Gesamtbetrag in Höhe von 300,00 Euro (in Worten: Dreihundert, 00/100 Euro) ist bis zum 31. Januar des jeweiligen Kalenderjahres im Voraus an den Vermieter zu leisten.

Kreditinstitut:	Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN:	DE43 8505 0300 3120 0004 50
BIC:	OSDDDE81XXX
var. Zahlungsgrund:	14 00 310

Der Mietzins wird zum 31. Januar des jeweiligen Kalenderjahres fällig. Der Zahlungsverzug des Schuldners tritt gemäß § 286 Absatz 2 Nr. 1 BGB am darauffolgenden Tag nach Fälligkeit ein.

3. Wird der Mietzins nicht termingerecht gezahlt, so werden Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 288 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 i. V. m. § 247 BGB nach Fälligkeit erhoben. Eine Aufrechnung gegen die Mietforderung durch den Mieter kann nur mit einer vom Vermieter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderung erfolgen.
4. Mietzinsänderungen
Die Höhe der Miete ist im Entgeltkatalog des Eigenbetriebes Sportstätten festgelegt und

gilt in der jeweils geltenden Fassung. Sofern sich der Mietzins aufgrund einer Änderung des Entgeltkataloges ändert, wird dieser dann ohne weitere gesonderte Erklärung oder Vereinbarung zum Ersten des der Beschlussfassung folgenden Monats Bestandteil des Mietvertrages.

5. Betriebskosten

Der Mieter trägt alle Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003, und Unterhaltungskosten selbst. Die Aufstellung der Betriebskosten ist diesem Vertrag als Anlage 4 beigefügt. Er hat die erforderlichen Verträge mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzuschließen und die anfallenden Kosten selbst an diese zu entrichten. Weitere Gebühren (u. a. Schmutzwasser, Grundsteuer etc.), Beiträge (Versicherungen) und sonstige Betriebskosten, die beim Vermieter geltend gemacht werden, werden auf den Mieter umgelegt. Hierüber wird der Vermieter dem Mieter jährlich gesondert Rechnung legen.

§ 4 Spezielle Vertragsbedingungen

1. Die Untervermietung der Sportanlage für nichtsportliche Zwecke ist nicht gestattet. Die Überlassung der Sportanlage zur Mitbenutzung durch andere Dresdner Turn- und Sportvereine, Betriebssportgemeinschaften, sonstige Sportgruppen und Einzelpersonen als auch Schule ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und jede weitere Abmachung zwischen dem Mieter und den sonstigen Benutzern des Mietobjektes ist der Vermieter zu informieren, der sich seinerseits ein Widerspruchsrecht vorbehält.
2. Einweisung durch den Vermieter
Der Vermieter ist im Ausnahmefall berechtigt, in Abstimmung mit dem Mieter, Dresdner Sportvereine auf die Sportanlage einzuweisen. Die Eingewiesenen erhalten damit das Recht, die auf der Sportanlage vorhandenen Einrichtungen zu nutzen. Der Mieter hat Anspruch auf Zahlung der anteiligen Betriebskosten durch die Eingewiesenen. Grundlage zur Berechnung der anteiligen Betriebskosten bilden die Nutzungszeiten und die Festlegungen der jeweils geltenden Sportförderrichtlinie der Landeshauptstadt Dresden.
3. Die durch genehmigte Mitbenutzungen erzielten Einnahmen sind nachweisbar für die Deckung der Betriebskosten und den Ausbau sowie die Werterhaltung des Mietobjektes einzusetzen. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden keine Nutzungsverhältnisse.
4. Bei der Verweigerung der Mitbenutzung oder Vertragsänderung und Beendigung gemäß Absatz 1 durch den Vermieter ist das Kündigungsrecht des Mieters gemäß § 540 BGB ausgeschlossen.
5. Einschränkungen zur Nutzbarkeit des Mietobjektes
Der Mieter ist verpflichtet, ein Nutzungsverbot auszusprechen, wenn dieses zur Verhinderung einer erheblichen Beschädigung der Sportanlage notwendig erscheint. Er hat alle Maßnahmen zur Beseitigung der eingetretenen Mängel einzuleiten.
6. Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen (Außenbetrieb)
Beim Betreiben o. g. Anlagen sind die einschlägigen Gesetze und Satzungen der Landeshauptstadt Dresden einzuhalten. Erforderliche Genehmigungen hat der Mieter eigenverantwortlich einzuholen.

7. Werbung

Dem Mieter werden auf dem Mietobjekt Werberechte für in das Objekt gerichtete Werbung (Innenwerbung) eingeräumt. Die Werbeberechtigung umfasst:

- a. ortsfeste Werbeanlagen an Gebäuden, Zäunen und Geländern, wie z. B. Bandenwerbung (feste Bande), Beschriftungen, Bemalungen, Bilder, Fahnen usw.,
- b. Stellschilder, die auf Grund des eigenen Gewichts auf dem Boden standsicher ruhen, wie z. B. Spielfeld-Reiter,
- c. die Nutzung von Beschallungsanlagen für Werbedurchsagen.

Die Aufstell-, Befestigungsorte und -art der Werbeträger bedürfen der Genehmigung des Vermieters. Die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hat der Mieter eigenverantwortlich einzuholen. Die aus der Werbung erzielten Erlöse sind ausschließlich im Sinne der Aufgaben und Ziele gemäß der Vereinssatzung des Mieters zu verwenden.

§ 5 Pflichten und Rechte des Vermieters

1. Instandhaltungs- und -setzungsarbeiten im Mietobjekt

- a. Grundsätzlich übernimmt der Mieter sowohl die Instandhaltungs- als auch Instandsetzungspflicht. Dies beinhaltet auch die Beseitigung von Schäden und Mängeln, soweit diese auf den Mietgebrauch oder die Risikosphäre des Mieters zurückzuführen sind.
- b. Instandhaltung in diesem Sinne bezeichnet den Aufwand mit dem durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstandene bauliche und sonstige Mängel ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Instandsetzungspflicht betrifft demgegenüber alle Maßnahmen zur Reparatur und Wiederbeschaffung des Mietgegenstandes einschließlich der mitvermieteten sowie der dem Mieter gehörenden Bauwerke, Anlagen und Zugewegungen.
- c. Die Verteilung der Aufgaben auf der Sportanlage, auch hinsichtlich von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, wird anhand im Anhang befindlichem „Katalog zur Betreuung von Sportanlagen, langfristige Vermietung“ (Anlage 5) geregelt. Nicht aufgeführte Arbeiten richten sich nach dem oben genannten Grundsatz.
- d. Dabei sind Kleinreparaturen auch hinsichtlich Schäden durchzuführen, die nicht unmittelbar auf dem Mietgebrauch beruhen, soweit der für die Einzelmaßnahme erforderliche Aufwand 250 EUR nicht übersteigt. Da es sich hier um einen geförderten Mietpreis handelt, kann sich der Höchstbetrag für Kleinreparaturen nicht an der jährlichen Nettokaltmiete orientieren. Der jährliche Aufwendungsbetrag für Kleinreparaturen soll 5.000 EUR nicht übersteigen.
- e. Versicherung
Über den Vermieter besteht eine Gebäudeversicherung für die Risiken Feuer, Sturm/Hagel und Leitungswasser.

§ 6 Rechte und Pflichten des Mieters

1. Instandhaltung

Der Mieter hat das Mietobjekt in seiner Gesamtheit sach- und fachgemäß zu pflegen und jederzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Ihm obliegt somit die Instandhaltung, Wartung, Pflege, Revision und erforderlichen Prüfungen des Mietobjekts, insbesondere des Gebäudes, der Außenanlagen sowie technischen Anlagen und Einrichtungen, entsprechend den technischen und gesetzlichen Vorschriften und Regelungen. Hierüber

ist dem Vermieter jährlich nach vorheriger Aufforderung binnen von 1 Monat nach Erhalt der Aufforderung schriftlich zu berichten.

Ungeachtet der unter § 5, Pkt. 1. genannten Regelungen sind Instandsetzungsarbeiten durch den Mieter zu erbringen, soweit deren Einzelwert einen Betrag i. H. v. 150,00 Euro (netto) nicht übersteigt. Dies gilt nicht für Gewährleistungsansprüche.

Soweit für Einrichtungen/bauliche Anlagen/Ausrüstungen eine Wartungspflicht besteht, hat der Mieter diese im Rahmen von Wartungsverträgen zu erfüllen. Vom Vermieter übergebene Wartungsverträge sind bis zu ihrem Ablauf durch den Mieter zu unterhalten.

2. Anlieger-, Verkehrssicherungs- und Mängelanzeigepflichten

Dem Mieter werden die Anliegerpflichten für das Mietobjekt übertragen. Die Anliegerpflichten sind entsprechend der jeweils geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Dresden (z. Z. Straßenreinigungssatzung vom 16. Dezember 2004 und Winterdienst-Anliegersatzung vom 07. Dezember 2001) zu erfüllen und ganzjährig auf eigene Kosten zu übernehmen. Dem Mieter werden die Verkehrssicherungspflichten übertragen. Sie erstrecken sich auf alle vom vertragsgemäßen Gebrauch umfassten Grundstücksteile (vor allem Treppen und Wege). Dabei ist eine gefahrlose Benutzung zu gewährleisten. Bestandteil der Verkehrssicherungspflichten ist die Reinigung von Wegen, Zugängen und Treppen, auch der an den Mietgegenstand grenzenden Gehwege und Zuwegungen, in dem Umfang, wie es nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Grundstückseigentümer obliegt, insbesondere Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte ausreichend abstumpfende Mittel zu streuen.

Weiterhin hat der Mieter für die Beleuchtung der vom vertragsgemäßen Gebrauch umfassten Zugangswege und Treppen zu sorgen. Die benötigten Gerätschaften zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten hat der Mieter zu stellen. Darüber hinaus ist der Mieter gegenüber dem Vermieter betreffs aller im Mietobjekt auftretenden Mängel/Schäden/Gefährdungen, die vom Zustand des Mietobjektes ausgehen, umgehend anzeigepflichtig (gilt nicht für Vereinseigentum), wobei er im Gefahrenfall Sofortmaßnahmen zur Schadensbegrenzung und zur Abwendung von Folgeschäden einzuleiten hat. Vom Mieter als Bauherren betriebene Baustellen sind ordnungsgemäß abzusichern, der mit der Durchführung der Baumaßnahme Beauftragte ist von ihm laufend zu beaufsichtigen. Der Mieter hat den Vermieter von allen Ansprüchen aus einer Vernachlässigung dieser Verpflichtungen freizuhalten.

3. Dem Vermieter bleibt vorbehalten, erforderliche Pflege- und andere notwendige Maßnahmen, die zu den Pflichten des Mieters gehören, aber auf Grund vorhandener personeller und technischer Kapazität vom Vermieter durchgeführt werden, dem Mieter in Rechnung zu stellen. Zu diesen Leistungen gehören insbesondere Rasendüngung, Rasenintensiv-, Kunstrasen- und Baumpflege.

~~4. Antragstellung auf finanzielle Sportförderung~~

~~Der Mieter ist berechtigt, einen Antrag auf finanzielle Sportförderung zu stellen. Die Bedingungen für die Antragstellung sowie Bewilligung ergeben sich aus der Sportförderrichtlinie in ihrer jeweils geltenden Fassung.~~

5. Versicherung/Haftung

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Angestellten, Arbeiter, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich im Mietobjekt aufhalten oder dieses besuchen, verursacht werden. Das gilt nicht für nachweislich von eingewiesenen Schulen und/oder Dresdner Sportvereinen verursachten Schäden. Der Mieter haftet auch für die Beschädigung oder den Verlust eingebrachter Sachen.

Der Mieter hat eine Betriebshaftpflicht- und eine Gebäudeinhaltsversicherung abzuschließen, bei der Schäden am Gebäude durch Einbruchdiebstahl/Vandalismus mit einer Erstrikosumme von mindestens 20.000,00 Euro eingeschlossen sind.

Weiterhin ist eine Glasbruch- und Schlüsselverlustversicherung in erforderlicher Höhe abzuschließen. Tritt der Mieter als Bauherr auf, so ist eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen.

Sämtliche Versicherungen sind während der Dauer des Vertragsverhältnisses auf Kosten des Mieters aufrechtzuerhalten. Auf Anforderung hat der Mieter dem Vermieter die Versicherungspolice vorzulegen.

6. Kennzeichnung der Sportstätte
Der Mieter hat die Sportstätte an deutlich sichtbarer Stelle als Ballsportanlage zu kennzeichnen und sich als deren zuständiger und verantwortlicher Betreiber/Nutzer eindeutig auszuweisen. Die dafür erforderliche Beschilderung muss mindestens folgende Angaben enthalten: Bezeichnung der Sportstätte, Vereinsname, Anschrift des Vereins/Geschäftsstelle.
7. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter
Dem Vermieter ist die Besichtigung/Begehung des Mietobjektes während des Sportbetriebes oder nach vorheriger Terminvereinbarung zur Prüfung des Zustandes zu gewähren. Der Mieter ist verpflichtet, die Vornahme der vom Vermieter im öffentlichen Interesse für erforderlich gehaltenen Arbeiten zu dulden.
8. Wegerecht
Dem Nutzer der weiteren Teilfläche des Flurstücks (Hundesportplatz) ist jederzeit der Zugang zum Sportplatz zu gewähren. Absprachen zur Beteiligung an Verkehrssicherungs- und Instandhaltungspflichten obliegen dem Mieter.

§ 7 Bebauung und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter darf auf dem Mietobjekt Bauwerke errichten und bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bebauung vornehmen, sofern dies der Nutzung des Mietobjektes entspricht und dem Zweck des Vertrages nicht entgegensteht. Sämtliche bauliche Maßnahmen durch den Mieter auf und am Mietobjekt bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter. Dem Mieter obliegt insofern die rechtzeitige Einholung der Zustimmung.
2. Das Erfordernis des Einholens weiterer öffentlich-rechtlicher Genehmigungen bleibt davon unberührt und obliegt allein dem Mieter.
3. Die Einhaltung aller getroffenen Bestimmungen und Auflagen vor Baubeginn und während der Realisierung der Baumaßnahme ist vom Mieter zu gewährleisten.

§ 8 Kündigung

1. Das Mietverhältnis kann von Seiten des Mieters fristlos gekündigt werden, wenn
 - a. der Verein aufgelöst wird,
 - b. eine Änderung des Vereinszweckes erfolgt,

- c. ein Zusammenschluss mit einem anderen Verein erfolgt,
 - d. das Mietobjekt nicht mehr im erforderlichen Umfang betrieben und/oder unterhalten werden kann.
2. Das Mietverhältnis kann von Seiten des Vermieters fristlos gekündigt werden, insbesondere wenn
- a. der Mieter die Festlegungen der geltenden Sportförderrichtlinie der Landeshauptstadt Dresden nicht mehr erfüllt,
 - b. Missbrauch und/oder Zweckentfremdung des Mietobjektes durch den Mieter erfolgt bzw. von ihm geduldet wird,
 - c. der Mieter das Mietobjekt nicht im erforderlichen ordnungsgemäßen Zustand erhält, insbesondere die notwendigen Wartungs- und Pflegearbeitern zur Wahrung des Eigentums des Vermieters nicht absichert oder die Medienversorgung nicht aufrechterhält,
 - d. die Mitgliederzahlen des Mieters soweit zurückgehen, dass die Sportanlage als nicht genügend genutzt anzusehen ist und der Mieter nicht die Gewähr der kurzfristigen Beseitigung dieses Umstandes bieten kann,
 - e. eine wesentliche Änderung des Vereinszweckes eintreten sollte,
 - f. die Kündigung aus städtebaulicher Notwendigkeit erforderlich wird oder wenn ein sonstiger im öffentlichen Interesse gelegener Grund vorliegt, der gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Mietobjektes Vorrang genießt. Welches öffentliche Interesse überwiegt, entscheidet der Vermieter. Sollte dieser Fall eintreten, wird sich der Vermieter um eine anderweitige Unterbringung des Mieters bemühen, ohne dass hierzu eine rechtliche Verpflichtung besteht. Der Mieter kann deshalb die Freimachung des Mietobjektes nicht von der Bereitstellung einer Ersatzsportstätte abhängig machen.

§ 9 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des vertraglich vereinbarten Zeitraumes. Der Mieter hat dann das Mietobjekt in einem ordnungsgemäßen und einwandfrei beräumten Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Wird das Mietobjekt nach Ablauf der Mietzeit nicht vertragsgemäß herausgegeben, so findet § 545 BGB (Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) keine Anwendung.
2. Der Vermieter behält sich vor, bei vertragsgerechter Beendigung des Mietverhältnisses die vom Mieter erstellten Bauwerke und Einrichtungen gegen eine Entschädigung in Höhe von 4/5 ihres Zeitwertes auf dem Grundstück zu übernehmen. Ein Anspruch auf Übernahme besteht nicht. Der Mieter ist verpflichtet, sich wegen der Übernahme der Anlagen rechtzeitig vor der Räumung mit dem Vermieter zu verständigen.

Kommt über die Höhe der Entschädigung keine Einigung zustande, wird der Wert der Anlagen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unter Ausschluss des Rechtsweges endgültig festgelegt. Dabei kommen die gewährten Baukostenzuschüsse seitens des Landes und der Landeshauptstadt Dresden in voller Höhe in Abzug.

Dresden,
Vermieter

Dresden,
Mieter

Ralf Gabriel
Betriebsleiter

Michael Kaiser
Vorsitzender

Rainer Grafe
Sportwart

Eigenbetrieb Sportstätten Dresden

Sportgemeinschaft Weixdorf e. V.

Anlage 1 Lageplan
Anlage 2 Übergabe-/Übernahmeprotokoll (nach Vertragsabschluss)
Anlage 3 Nachweis Vermögenswerte
Anlage 4 VO über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003
Anlage 5 Katalog zur Betreibung von Sportanlagen, langfristige Vermietung

ENTWURF