

## Mietvertrag über Grundstücksflächen

Zwischen der

[REDACTED]

vertreten durch den

[REDACTED]

endvertreten durch den

[REDACTED]

- Vermieterin -

und der

[REDACTED]

vertreten durch den

- Mieterin -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

### Präambel

Der Zweck für den Abschluss des Vertrages ist die Entwicklung von Flächen für Bürgerprojekte als Kern des Bürgerbahnhofs Plagwitz und als Gemeinschaftsprojekt zwischen dem [REDACTED]

Es soll ein offener Ort der Kommunikation und Begegnung, der gemeinsamen Arbeit für das Gemeinwohl im Stadtteil, der sozialen Verantwortung, der Entspannung und des Naturerlebnisses entstehen. Das Areal soll für diesen Zweck langfristig zur Verfügung stehen und sich nach Fertigstellung weitestgehend selbst finanziell tragen.

Das Areal wird Teil des Gleis-Grün-Zuges Bahnhof Plagwitz und soll auf der Grundlage dieses Vertrages von der [REDACTED] bewirtschaftet werden.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des Rahmenplanes zur Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofes Plagwitz in enger Zusammenarbeit mit dem [REDACTED]

Die vertragsgegenständliche Fläche gehört zum Fördergebiet EFRE Leipziger Westen.

## § 1 Mietobjekt

Die Vermieterin überlässt der Mieterin nachfolgende Grundstücksflächen:

Gemarkung	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	Teilfläche in m <sup>2</sup>
Kleinzschocher	412/42	279.642	7.519
Kleinzschocher	412/24	535	191
<b>Gesamtfläche</b>			<b>7.710</b>

die im beigefügten Lageplan (Anlage), der Bestandteil des Vertrages ist, gelb unterlegt sind. Die Flächen werden gemäß § 2, Abs. 5, vorbereitet und erschlossen.

## § 2 Nutzungszweck

- (1) Die Vermietung der Grünflächen einschließlich öffentlicher Nutzbarkeit erfolgt zum Zwecke verschiedener gärtnerischer Nutzungen und der Spielnutzung. Es werden unterschiedliche Projekte in den Bereichen Bildung, Erziehung, Kunst, Kultur, Umweltschutz, Naturschutz, Kinder, Jugend sowie Völkerverständigung angesiedelt. Dies betrifft z. B. folgende Nutzungen:

Nutzungszweck	Nutzfläche	Mietfläche in m <sup>2</sup>
Urbane Landwirtschaft	Anbaufläche	3.300
	Gartencafé (Freifläche)	435
	Vereinshaus Nord	54
	Erschließung	281
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.070</b>
Bürgergärten	<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.823</b>
Bauspielplatz und Pfadfinder	mit Vereinshaus Süd (108 m <sup>2</sup> ) <b>Gesamtfläche</b>	<b>1.817</b>
<b>Mietfläche</b>	<b>gesamt</b>	<b>7.710</b>

Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Mietobjekt für die beabsichtigte Nutzung geeignet ist.

- (2) Zur Bewirtschaftung können die Flächen ganzjährig täglich von 7.00 - 22.00 Uhr genutzt werden.

Mit Herstellung der Flächen durch die Vermieterin und Übergabe an die Mieterin muss ab 2016 das Objekt in den Monaten April bis Oktober mindestens 20 Stunden pro Woche öffentlich zugänglich sein.

Für die Aufbauphase im Jahr 2015 sollen die Flächen mindestens 10 Stunden pro Woche öffentlich zugänglich sein.

Die Öffnungszeiten sind durch Aushang vor Ort bekanntzugeben. In der Saison (April bis Oktober) ist außerhalb der Schulferien eine Schließzeit von bis zu 2 Wochen möglich.

Für die Folgejahre sind jeweils bis 01.12. des Vorjahres die Öffnungszeiten mit der Vermieterin neu zu vereinbaren. Andernfalls gelten die zuletzt vereinbarten Öffnungszeiten fort.

- (3) Da sich das Areal weitestgehend selbst finanziell tragen soll, kann die Mieterin zur Deckung der Unterhaltungskosten Einnahmen erzielen, die zur Bewirtschaftung und Weiterentwicklung oder zur Subventionierung der anfallenden Betriebskosten der Flächen zu verwenden sind.

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin die Einnahmen und Ausgaben aller auf dem Mietobjekt aktiven wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe jährlich in Form einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung (bzw. Bilanz) bis 30.06. des Folgejahres nachzuweisen. Sofern ein Betrieb über die Grenzen der in diesem Vertrag genannten Fläche hinaus tätig ist, so ist die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für den Betriebsteil zu erstellen, der nur auf dem in diesem Vertrag genannten Fläche aktiv ist. Übersteigt die Summe der Gewinne aus den Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen der Betriebe insgesamt 3.000,00 € pro Kalenderjahr, so kann die Vermieterin für betroffene Flächen einen ortsüblichen Mietzins verlangen, der durch das Amt für Geoinformation und Bodenordnung ermittelt wird.

Die Mieterin darf den Untermietern der Teilflächen in einem Umfang der den Vertragszweck nicht schädlich ist, Zweckbetriebe und wirtschaftliche Geschäftsbetriebe erlauben.

- (4) Abweichende Nutzungen sind nur im Rahmen des in Absatz 1 geregelten Nutzungszweckes zulässig und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- (5) Die Mieterin übernimmt die Grundstücksfläche nach Herstellung der Flächen durch die Vermieterin. Sie erkennt den Zustand als vertragsgemäß an. Unter diesem vertragsgemäßen Zustand verstehen die Vertragsparteien die Vorbereitung der Flächen, Herstellung der Medienanschlüsse (Trinkwasser, Abwasser, Strom) sowie die Einfriedung.

### **§ 3 Mietdauer, Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis beginnt mit Vertragsunterzeichnung und wird auf unbefristete Dauer geschlossen.
- (2) Die Vermieterin ist zur fristlosen Kündigung nach vorheriger schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung zur Beendigung des vertragswidrigen Zustandes berechtigt, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:
- a) die Finanzierung der Anlage nicht gesichert ist;
  - b) die Mieterin gegen wesentliche Bestimmungen des Vertrages verstößt (z. B. Nichtgewährung der öffentlichen Nutzung);
  - c) eine behördliche Genehmigung für die vorgesehene Nutzung oder die Baugenehmigung entzogen wird oder Auflagen der Fachämter auch nach schriftlicher Abmahnung nicht eingehalten werden;
- (3) Eine ordentliche Kündigung mit einer Frist von 6 Monaten durch die Vermieterin ist möglich,
- a) wenn sich die Sach- oder Rechtslage für den Mietgegenstand aufgrund eines Stadtratsbeschlusses ändert.
  - b) aufgrund veränderter städtebaulicher Planung eine abweichende Nutzung oder Bebauung der Mietfläche vorgesehen ist. Das Planungsverfahren muss für die Ausübung des Kündigungsrechtes abgeschlossen sein.

Ansonsten ist eine ordentliche Kündigung durch die Vermieterin ausgeschlossen.

- (4) Der Mieter kann nach den gesetzlichen Regeln kündigen.
- (5) Die Kündigung hat jeweils durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.
- (6) Die Mieterin hat außer bei unter § 3, Absatz 3, Satz 1 lit. a) und b) genanntem Grund keinen Anspruch auf Entschädigung. Die Entschädigung erfolgt zum Zeitwert auf Grundlage eines durch einen öffentlich bestellten Gutachter erstellten Gutachtens.  
  
Die Vermieterin wird sich im Falle der Kündigung bemühen, eine adäquate Ersatzfläche bereitzustellen.
- (7) Die Vermieterin hat auch das Recht zur Teilkündigung, soweit das Mietobjekt teilbar ist und die Teilflächen einzeln nutzbar sind. Sollte es sich um Flächen handeln, über die ein Untermietvertrag abgeschlossen wurde, ist in solch einem Fall der Mieterin in einer angemessenen Frist das Recht einzuräumen, die Pflichtverstöße abzustellen oder mit einem neuen Untermieter einen Vertrag abzuschließen.

#### **§ 4**

#### **Mietzins und Betriebskosten**

- (1) Der Mietzins beträgt symbolisch 1,00 €/ Jahr. Als Gegenleistung übernimmt die Mieterin die ganzjährige und regelmäßige Pflege und Unterhaltung auf eigene Kosten und stellt die Flächen der öffentlichen Nutzung zur Verfügung.
- (2) Die Mieterin übernimmt die dem Mietobjekt zuzuordnenden öffentlichen Lasten wie Grundsteuer und Straßenreinigung nach den geltenden Satzungen sowie Verbrauchskosten wie die für Strom, Trinkwasser, Abwasser gegenüber der Vermieterin.

#### **§ 5**

#### **Nutzungsbeschränkungen**

- (1) Die Grundstücksfläche wird der Mieterin ausschließlich zu dem unter § 2 des Vertrages genannten Nutzungszweck überlassen.

Die Mieterin tritt als Träger auf und verfolgt den Zweck, Teilflächen an Bürgerprojekte, Vereine und Einzelpersonen zur gemeinnützigen Nutzung unterzuvermieten. Die Mieterin ist verpflichtet, unverzüglich nach Vertragsabschluss jeweils eine Kopie der Untermietverträge der Vermieterin zur Verfügung zu stellen.

Die Regelungen dieses Vertrages sind zum Gegenstand des Untermietvertrages zu machen.

- (2) Die Kontur der Grundstücksfläche ist entsprechend des Projektes und der gemeinsamen Festlegungen zu erhalten.

Das Errichten von baulichen Anlagen bedarf neben der öffentlich-rechtlichen Zustimmung auch der Zustimmung der Vermieterin.

Mit Vertragsabschluss wird der Errichtung von Einhausung, Wasserkran und Gleis im Bereich der Bürgergärten zugestimmt.

- (3) Es ist der Mieterin nicht gestattet, auf der Grundstücksfläche Arbeiten durchzuführen oder Stoffe zu lagern, die eine Kontaminierung des Bodens hervorrufen können.
- (4) Die Mieterin ist nur zum gelegentlichen Befahren der Mietfläche mit Kraftfahrzeugen und auf den ausgewiesenen Flächen sowie Zufahrten berechtigt (Achslast max. 3,5 t).

- (5) Eine Außenbeschallung ist untersagt, soweit keine anderslautende öffentlich-rechtliche Genehmigung vorliegt.
- (6) Das Arbeiten mit Maschinen ist auf das für die gärtnerische Nutzung unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Der Umfang der Maschinenarbeit für den Bauspielplatz ist durch ein Gutachten zu belegen. Im Weiteren wird auf die Polizeiverordnung der Stadt [REDACTED] verwiesen.

## **§ 6 Pflichten der Mieterin**

Die Unterhaltung und Reinigung der Grundstücksfläche einschließlich der Zugänge obliegen der Mieterin. Die Mieterin ist für den ordnungsgemäßen Zustand des vermieteten Grundstückes verantwortlich. Sie trägt die Verkehrssicherungspflicht.

Grundlage dafür sind die städtischen Satzungen zum Winterdienst und zur Straßenreinigung.

## **§ 7 Haftung der Mieterin**

Die Mieterin übernimmt unter Verzicht auf einen Rückgriff gegen die Vermieterin die volle Haftung für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden, welche ihr oder anderen Personen einschließlich des eigenen Personals aus der Verletzung der Pflichten aus § 6 entstehen. Die Mieterin stellt die Vermieterin von allen Ansprüchen Dritter wegen Schäden am Mietgegenstand frei.

## **§ 8 Rückgabe des Grundstückes**

- (1) Mit Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin das Mietobjekt spätestens nach acht Wochen ordnungsgemäß und geräumt von Einbauten und Ablagerungen an die Vermieterin zurückzugeben. Ausgenommen sind Einhausung, Wasserkran und Gleis sowie Bäume und Sträucher.
- (2) Für den Fall der nicht frist- und/oder ordnungsgemäßen Übergabe wird vereinbart, dass der Vermieterin das Recht zusteht, die Grundstücksfläche auf Kosten der Mieterin zu räumen und, soweit erforderlich, in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzen zu lassen.

Die Mieterin verzichtet außer in den im § 3, Absatz 3, Satz 1 lit. a) und b) genannten Fällen auf jegliche Entschädigungszahlung für verbleibende Bepflanzung und Aufbauten. Eine Entschädigung betrifft jedoch keine durch die Vermieterin erbrachten Leistungen.

- (3) Die Übernahme der Grundstücksfläche erfolgt durch die Vermieterin vor Ort, wobei die ordnungsgemäße Rückgabe auf der Vertragsausfertigung der Mieterin protokolliert wird.
- (4) Solange das Mietobjekt nicht ordnungsgemäß zurückgegeben wurde, bleiben die Pflichten der Mieterin aus §§ 6 und 7 dieses Vertrages bestehen.

## **§ 9 Genehmigungen**

- (1) In diesem Vertrag werden nur privatrechtliche Regelungen getroffen.
- (2) Die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen haben die Vertragsparteien in ihrer jeweiligen Zuständigkeit daneben zu beantragen und Auflagen entsprechend einzuhalten, ansonsten gilt § 2 (2).

## **§ 10 Schriftform, salvatorische Klausel**

- (1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie die Aufhebung dieser Klausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, undurchführbar oder lückenhaft sein, so wird die Wirksamkeit im Übrigen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle einer unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausführung einer Vertragslücke eine Bestimmung zu treffen, die dem beabsichtigten Vertragszweck in rechtlich zulässiger Weise entspricht.
- (3) Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen erstellt.

Leipzig, den

Leipzig, den

.....  
Vermieterin

.....  
Mieterin

**Anlage**