

UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN

Grundstückmietvertrag

zwischen

der Universitätsstadt Tübingen,
vertreten durch den Oberbürgermeister Boris Palmer,
Am Markt 1, 72070 Tübingen,
dieser vertreten durch
Herrn Stadtamtsrat Thomas Schauer sowie
Herrn Reinhold Neu,
Friedrichstr. 21, 72072 Tübingen

-Grundstückseigentümer
oder Stadt genannt-

und

dem Turn- und Sportverein Lustnau e.V., Sitz Tübingen,
vertreten durch den 1. Vorsitzenden,
Herrn Siegfried Nold,
sowie den 2. Vorsitzenden
Herrn Felix Kliche
Neuhaldenstr. 12, 72074 Tübingen,

-TSV oder Mieter genannt-

VORBEMERKUNG

Der nachfolgende neue Mietvertrag wird im Zuge des Baus eines neuen Kunstrasenplatzes auf dem bisherigen Trainingsrasenplatz abgeschlossen. Hierzu wird auf die Vorlage 37/2014 (Anlage 3), die der Gemeinderat am 10.02.2014 beschlossen hat, verwiesen. Die von dem nachfolgenden Mietvertrag umfasste Sportfläche ist in dem beiliegenden Lageplan der Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Liegenschaften vom 21.05.2015 (Anlage 1 zu diesem Vertrag) mit grüner Farbe ausgewiesen und hat eine Grundstücksgröße von ca. 3,75 ha.

Hinsichtlich des gesamten Sportgeländes des TSV Lustnau an der Bismarckstraße in Tübingen-Lustnau bestehen folgende vertraglichen Regelungen:

Das Sportgelände in Tübingen-Lustnau an der Bismarckstraße, hat die Stadt dem TSV Lustnau e.V. mit Vereinbarung vom 28.01.1960 mit einer Vertragslaufzeit von 2 Jahren als Hauptnutzer überlassen (Anlage 8). Mit Nachträgen vom 13.08.1963 und 20.12.1968 wurde die Vertragslaufzeit bis zum 31.12.1968 bzw. 31.12.1973 verlängert. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass diese Vereinbarung mit Inkrafttreten nachfolgender Neuregelung gegenstandslos wird.

Hinsichtlich des heutigen Flst. 1818 (damals Teilfläche des Flst. 1820), auf dem sich das Sportheim des TSV befindet, wurde am 28.01.1960 ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen (Anlage 9). Dieser Vertrag bleibt von der nachfolgenden Regelung unberührt.

Die Nutzung einer Fläche mit ca. 3.958 m² des Flst. 1820 (blaue Fläche der Anlage 1) als Bolzplatz wurde dem TSV Lustnau e.V. mit Mietvertrag vom 27.10.2008 überlassen (Anlage 10). Dieser Vertrag bleibt von der nachfolgenden Regelung unberührt.

Die Nutzung einer Fläche von ca. 7976 m² der Flst. Nr. 1826/1 und 1826/2 (gelbe Fläche der Anlage 1) als Tennisanlage wurde dem TSV Lustnau e.V. mit Mietvertrag vom 10.04.1987 mit Nachträgen überlassen. Dieser Vertrag bleibt von der nachfolgenden Regelung unberührt.

§ 1 Mietfläche

- (1) Dem TSV wird das Grundstück der Gemarkung Tübingen-Lustnau Flst. 1820 wie bisher schon zur Nutzung für Sportzwecke mietweise überlassen. Der Lageplan, mit den Spielfeldern (bestehender Rasenplatz, Multifunktionsplatz, neuer Kunstrasenplatz etc.) und Stellplätzen ist Gegenstand dieses Vertrages (grüne Fläche der Anlage 1). Nicht mitvermietet sind die vom TSV selbst eingebrachten Gegenstände, Einrichtungen und erstellte Bauten.
- (2) Die Stadt hat am 14.04.2014 zulasten der Mietfläche und zugunsten des Neubauvorhabens der Baugemeinschaft Deutscher Alpenverein, Sektion Tübingen und Präventionssportgruppen Tübingen e.V. für das Nachbargrundstück Flst. 1816 eine Grenzabstandsflächenbaulast und eine Baulast für 20 Stellplätze übernommen (eingetragen im Baulastenverzeichnis der Stadt Tübingen Nr. 214, Anlage 7a und 7b). Ein Recht zur Benützung dieser 20 Stellplätze durch die Baugemeinschaft wird jedoch nicht begründet.

§ 2 Übergabe

Die Mietfläche wird dem TSV in dem Zustand übergeben, in welchem sie sich zum Zeitpunkt der Unterzeichnung befindet. Der TSV erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Für Mängel des Grundstücks ist die Stadt nicht haftbar. Eine Gewähr wird seitens des Grundstückseigentümers nicht übernommen.

§ 3 Kunstrasenspielfeld

- (1) Der TSV ist berechtigt, die in den Planunterlagen zum Bauantrag vom 12.12.2013 (Anlage 2 zu diesem Vertrag) rot dargestellte Sportanlage mit ca. 7.776 m² (Kunstrasenspielfeld) auf eigene Kosten herzustellen.
- (2) Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.02.2014 (Vorlage 37/2014, Anlage 3) hat der TSV von der Stadt für den Bau des Kunstrasenspielfelds einen Baukostenzuschuss in Höhe von 660.000,- € erhalten. Außerdem übernahm die Stadt auch eine 80 % Ausfallbürgschaft für ein Darlehen in Höhe bis max. 150.000 € (Bürgschaftshöhe max. 120.000 €) entsprechend Vorlage 78/2014, Anlage 4). Der Zuschuss von 660.000 € wurde nach Bereitstellung im städtischen Haushalt in Teilbeträgen ausbezahlt. Die Höhe der Teilbeträge ergab sich aus den von der Bauleitung gegenüber der Stadt, Fachabteilung Schule und Sport, schriftlich (sachlich und rechnerisch zur Auszahlung) bestätigten Rechnungen der bautätigen Firmen.

Der jeweilige Teilbetrag wurde innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der bestätigten Rechnung bei der Fachabteilung Schule und Sport an den TSV auf das Baukonto des TSV bei der Volksbank Tübingen IBAN: DE51641901100040561070 BIC: GENODESTUE überwiesen. Darüber hinaus hat die Stadt den TSV bei der Planung, Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und der Bauabwicklung der Sportanlage kostenlos durch städtisches Personal unterstützt. Zwischenzeitlich wurde die Baumaßnahme vollständig abgewickelt.

- (3) Sofern innerhalb von 25 Jahren ab Einweihung des Kunstrasenspielfeldes am 22. Mai 2015 der TSV die Nutzung als solches, aus welchen Gründen auch immer, aufgegeben, ist der Baukostenzuschuss der Stadt anteilig zurück zu gewähren.

§ 4 Nutzung

- (1) Der TSV verpflichtet sich, die Mietfläche ausschließlich für satzungsgemäße Zwecke zu nutzen. Eine andere Nutzung der Mietfläche oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.
- (2) Der TSV ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt nicht berechtigt, die Mietfläche an Dritte entgeltlich unter zu vermieten oder unentgeltlich zu überlassen. Die Stadt kann eine schriftliche generelle Zustimmung zu bestimmten Arten von Untervermietungen oder Gebrauchsüberlassungen erteilen, so dass es keiner Zustimmung im Einzelfall mehr bedarf; die generelle Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden. In diesem Fall verpflichtet sich der TSV diese der Stadt zu melden. Ein Anspruch auf Überlassung der Sportfläche an Dritte besteht nicht.
- (3) Bauliche Anlagen auf dem Mietgrundstück dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt errichtet oder hergestellt werden.
- (4) Der TSV nutzt und betreibt die Mietfläche und die darauf vorhandenen und künftigen errichteten Anlagen in der Eigenschaft als allein verantwortlicher Betreiber der Sportanlage im Sinn der jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen, insbesondere immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.
- (5) Der TSV ist verpflichtet auf Verlangen der Stadt Tübinger Schulen und anderen Tübinger Sportvereinen oder sonstigen Nutzern Nutzungszeiten auf dem Sportgelände in Abstimmung mit dem TSV zur Verfügung zu stellen. Die Einzelheiten der Überlassungsbedingungen, insbesondere hinsichtlich des zeitlichen Umfangs, werden in gesonderten Verträgen geregelt.

§ 5 Mietzins und Nebenkosten

- (1) Für die Überlassung der Mietfläche wird kein Mietzins verlangt; § 6 bleibt hiervon unberührt.
- (2) Falls die Stadt bzw. die gemeinderätlichen Gremien eine Entgeltregelung für die Überlassung von Sportplatzflächen an Vereine und andere Institutionen einführen sollten, verpflichtet sich der TSV, diese Entgeltregelung als neue Mietzinsregelung im Sinne des Abs. 1 anzuerkennen und auf schriftliche Aufforderung der Stadt innerhalb der in der Aufforderung enthaltenen Frist zu begleichen. In diesem Fall hat der TSV jedoch das Recht, den Grundstücksmietvertrag ent-

weder fristlos auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verpflichtung zur Mietzahlung oder danach mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen.

- (3) Im Falle einer solchen Kündigung nach Abs. 2 soll der TSV für selbst finanzierte und getätigte Investitionen, durch welche der Wert der Anlage zum Zeitpunkt der Kündigung noch erhöht ist und denen die Stadt seit Abschluss dieses Vertrags zugestimmt hat, angemessen entschädigt werden.

Wenn sich die Parteien über den Wert der Anlage nicht einigen können, soll sie durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt werden.

Bei der Ermittlung der angemessenen Entschädigungshöhe soll von dem Wert der Anlage zum Zeitpunkt der Kündigung ausgegangen werden. Davon sind Finanzierungsanteile durch Drittmittel (insbesondere Baukostenzuschüsse) abzuziehen, sofern bzw. soweit der TSV diese nach der jeweils zugrunde liegenden Vereinbarung zurückgewähren muss.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass hierüber gegebenenfalls ein Gemeinderatsbeschluss herbeizuführen ist.

- (4) Der TSV übernimmt sämtliche Betriebskosten für die Mietfläche, insbesondere Strom- (Flutlicht), Wasser- und Müllkosten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Der TSV verpflichtet sich die Mietfläche auf seine Kosten in einem Zustand, die eine ordnungsgemäße Nutzung als Sportfläche gewährleistet, instand zu halten und instand zu setzen. Kommt er dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des TSV vornehmen lassen. Besteht Gefahr im Verzug bedarf es keiner Mahnung oder Fristsetzung.
- (2) Abweichend von Abs. 1 übernimmt die Stadt im Rahmen jeweils gültiger Gemeinderatsbeschlüsse etwaige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen unter Kostenbeteiligung des TSV. Nach der bei Vertragsschluss gültigen Beschlusslage (Beschlussvorlagen 332/2008, Anlage 5 und 312/2009, Anlage 6) werden Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, sofern die finanziellen Mittel im Haushalt zur Verfügung gestellt werden, nach dem in der Beschlussvorlage 332/2008 enthaltenen Pflege- und Unterhaltungs-SOLL-Konzept ausgeführt. Der TSV beteiligt sich an diesen Kosten entsprechend der jeweils gültigen Entgeltrichtlinie für die Vermietung von Schulräumen, Sport- und Mehrzweckhallen, Sportfreianlagen der Universitätsstadt Tübingen (in Höhe von derzeit 2 € pro Nutzungsstunde und pro Sportplatz, unabhängig davon durch welchen Nutzer die Nutzung erfolgt). Soweit der TSV sich die Kostenbeteiligung im Rahmen von Untermietverträgen oder Gebrauchsüberlassungen von dritten Nutzern erstatten lässt, darf die Erstattungspflicht die Kostenbeteiligung des TSV nicht übersteigen.

§ 7 Haftung und Versicherung

- (1) Dem TSV obliegt die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der gesetzlichen Haftung des Grundstückseigentümers für die Mietfläche.

- (2) Der TSV haftet sowohl gegenüber der Stadt als auch gegenüber Dritter für die dauerhafte Verkehrssicherheit der Anlage und stellt die Stadt bei Verstößen hiergegen von Ansprüchen Dritter frei.
- (3) Der TSV haftet für alle Schäden, die der Stadt an der überlassenen Mietsache durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrags entstehen. Dies gilt nicht für Schäden, welche von Nutzern im Sinne von § 4 Abs. 5 verursacht werden. (Anmerkung: Es wird klargestellt, dass der TSV nicht für Schäden, verursacht von fremden Personen, welche die Nutzung auf Verlangen der Stadt gem. § 4 Abs. 5 des Vertrags überlassen muss, haftet.)
- (4) Der TSV verpflichtet sich, für die in Abs. 1 – 3 genannten Haftungsfälle eine ausreichende Haftpflichtversicherung, welche auch die Freistellungsansprüche abdeckt, abzuschließen und dies auf Verlangen der Stadt gegenüber nachzuweisen.

§ 8 Vertragsdauer und Beendigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt mit der Unterschrift des zuletzt Unterzeichnenden und endet nach 30 Jahren. Sofern keine besonderen Gründe vorliegen, kann der TSV nach Ablauf dieser Mietbindungsfrist eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 30 Jahre verlangen. Die Ausübung der Mietoption hat der TSV schriftlich mit einer Frist von 6 Monaten zum Vertragsende gegenüber der Stadt mitzuteilen.
- (2) Unbeschadet des Abs. 1 ist die Stadt zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen des TSV beantragt wurde, dem TSV die Rechtsfähigkeit entzogen wird oder bei Liquidation. Gesetzliche Kündigungsrechte der Vertragsparteien aus wichtigem Grund bleiben hiervon unberührt.
- (3) Der TSV hat die Mietfläche nach Beendigung des Mietvertrages in ordnungsgemäßem Zustand an die Stadt herauszugeben und etwaige an der Mietfläche entstandene Schäden, (die über eine gewöhnliche Abnutzung hinausgehen), auf eigene Kosten zu beseitigen. Der TSV ist berechtigt und auf Verlangen der Stadt verpflichtet, sämtliche in die Mietfläche eingebrachten eigenen Einrichtungen wegzunehmen. Im Falle der Wegnahme sind die betroffenen Flächen wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.
Sofern der TSV in seinem Eigentum stehende Einrichtungen, Anlagen etc. auf oder in der Mietfläche belässt, hat er keinen Anspruch gegen die Stadt auf Entschädigung; § 3 Abs. 3 bleibt unberührt.
- (4) Ersatzansprüche des TSV gegenüber der Stadt aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses sind ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für den Fall, dass das Mietverhältnis wegen Zeitablaufs endet, als auch für den Fall, dass die Stadt das Mietverhältnis aus wichtigem Grund vorzeitig kündigt; § 5 Abs. 3 bleibt hiervon unberührt.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

- (1) Die Abtretung oder eine sonstige Übertragung von Rechten oder Pflichten aus diesem Vertrag ist unzulässig.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel.
- (3) Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126 BGB bekannt. Sie sind gegenseitig verpflichtet, auf Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.
- (4) Von der Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien werden etwaige unwirksame Bestimmungen durch wirksame Regelungen ersetzen, welche dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Dies gilt auch für Vertragslücken.
- (5) Die diesem Vertrag beigefügten Anlagen sind Vertragsbestandteile. Sie beinhalten im Einzelnen Folgendes:

- Anlage 1 Lageplan der Fachabteilung Liegenschaften vom 21.05.2015
- Anlage 2 Lageplan der Fachabteilung Vermessung vom 12.12.2013
- Anlage 3 Vorlage 37/2014
- Anlage 4 Vorlage 78/2014
- Anlage 5 Vorlage 332/2008
- Anlage 6 Vorlage 312/2009
- Anlage 7a Abstandsbaulast
- Anlage 7b Baulast betr. PKW-Stellplätze
- Anlage 8 Vereinbarung vom 28.01.1960 mit Nachträgen
- Anlage 9 Erbbaurechtsvertrag vom 28.01.1960
- Anlage 10 Mietvertrag Bolzplatz vom 27.10.2008
- Anlage 11 Mietvertrag Tennisanlage 10.04.1987

Tübingen, den

Tübingen, den

Für den TSV Lustnau e. V.

Für die Stadt:

.....
Siegfried Nold
(1. Vorsitzender)

.....
Thomas Schauer
(Stadtamtsrat)

.....
Felix Kliche
(2. Vorsitzender)

.....
Reinhold Neu