

Betreff:

Sportanlage Waggum; Aufhebung des Pachtvertrages

Organisationseinheit:

Dezernat VII
67 Fachbereich Stadtgrün und Sport

Datum:

05.09.2019

Beratungsfolge

Sportausschuss (Vorberatung)

Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

12.09.2019

30.10.2019

05.11.2019

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

„Der Überlassungs- und Mietvertrag über die Sportanlage Waggum mit dem SV Grün Weiß Waggum e. V. wird rückwirkend zum 01.01.2019 vorzeitig aufgehoben. Für das auf dem Grundstück vorhandene Tennisheim erhält der Verein eine Entschädigungssumme in Höhe von 60.000 €.“

Sachverhalt:

Der SV Grün Weiß Waggum e. V. (SV Waggum) hat die Verwaltung gebeten, das bestehende Vertragsverhältnis über die Sportanlage Waggum vorzeitig aufzuheben. Der Verein hat in Eigenregie auf dem Pachtgelände im Jahr 1982 ein Tennisheim errichtet und seitdem betrieben und unterhalten. Der Verein möchte seine Vereinsaktivitäten künftig hauptsächlich auf den vereinsportlichen Betrieb seiner verschiedenen Abteilungen und Sparten ausrichten und die Sportanlage in Kooperation mit dem VfL Bienrode 1930 e.V. und dem JFV Kickers Braunschweig e. V. gemeinsam nutzen.

Der aktuell gültige, aus dem Jahr 1994 stammende Überlassungs- und Mietvertrag zwischen der Stadt und dem Verein über die Sportanlage sieht im Falle der Auflösung des Vertragsverhältnisses vor, dass für Wertverbesserungen, die der Verein nachgewiesenermaßen mit Eigenmitteln durchgeführt hat, die Stadt eine angemessene Entschädigung zahlt. Durch die Errichtung des Tennisheims mit Umkleide- und Sanitärräumen sowie einem Gemeinschaftsraum war es möglich geworden, die Sportinfrastruktur wie die Tennisplätze und die leichtathletischen Außenanlagen mit Umkleidemöglichkeiten zu versorgen und die nicht auskömmliche Umkleidekapazität in dem vorhandenen städtischen Funktionsgebäude zu ergänzen. Durch die Errichtung des Tennisheims hat der SV Waggum eine wertsteigernde Maßnahme aus Eigenmitteln auf dem Vertragsobjekt vorgenommen. Somit steht dem Verein vertragsgemäß eine Entschädigung zu.

Die Verwaltung hat den Zeitwert des Tennisheims aktuell mit 60.000 € ermittelt. Es wird empfohlen, den bestehenden Überlassungs- und Mietvertrag vorzeitig zum 01.01.2019 unter Zahlung einer Entschädigungssumme für das vom Verein errichtete Tennisheim in Höhe von 60.000 € aufzuheben.

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe stehen im städtischen Haushalt 2019 auf dem PSP-Element 5S.210008.03.510 zur Verfügung.

Geiger

Anlage/n:
Überlassungs- und Mietvertrag

Zwischen

der Stadt Braunschweig - Liegenschaftsamt -

- Stadt -

und dem

SV Grün-Weiß Waggum e. V.

- Verein -

wird folgender

Ü b e r l a s s u n g s - u n d M i e t v e r t r a g

geschlossen.

§ 1

- (1) Die Stadt ist Erbbauberechtigte des in Braunschweig gelegenen Grundstücks Gemarkung Waggum, Grasseler Straße 20. Sie vermietet dieses Grundstück einschließlich der aufstehenden Gebäude mit Ausnahme der über den Umkleideräumen gelegenen Wohnung und deren Nebenräume nach Begehung und Beseitigung offensichtlicher Mängel, im übrigen im augenscheinlichen Zustand ohne Gewähr für das Nichtvorhandensein offener oder geheimer Mängel sowie für die Richtigkeit der angegebenen Größe, Beschaffenheit und Brauchbarkeit an den Verein. Das Ergebnis der Begehung und die daraus folgenden einzuleitenden Maßnahmen sind als Anlage 3, die Bestandteil des Vertrages ist, beigelegt.
- (2) Von dem in Absatz 1 genannten Grundstück entfallen 529 m² auf den bebauten und 40 078 m² auf den unbebauten Bereich. Die Flächen sind in dem als Anlage 1 beigelegten Lageplan farblich gekennzeichnet.
- (3) Dem Verein ist bekannt, daß über die Vereinskantine ein Pachtvertrag zwischen der Stadt und der Hofbrauhaus Wolters AG vom 19.12.1974/06.01.1975 nebst Nachträgen besteht. Dieser vorgenannte Pachtvertrag zwischen der Stadt und der Hofbrauhaus Wolters AG soll unter der Bedingung, daß der bestehende Unterpachtvertrag zwischen der Hofbrauhaus Wolters AG und der jetzigen Betreiberin der Vereinskantine Frau Diehl ebenfalls einvernehmlich beendet wird, aufgehoben werden. Der Verein verpflichtet sich unwiderruflich, nach Auflösung der bestehenden Verträge zwischen der Stadt und der Hofbrauhaus Wolters AG sowie zwischen der jetzigen Betreiberin Frau Diehl und der Hofbrauhaus Wolters AG mit der derzeitigen Betreiberin Frau Diehl einen Unterpachtvertrag über die Vereinskantine zu schließen. Dieser neu abzuschließende Unterpachtvertrag zwischen dem Verein und der jetzigen Betreiberin Frau Diehl muß die Bezugsverpflichtung und die Lieferrechte durch die Hofbrauhaus Wolters AG beinhalten. Ferner verpflichtet sich der Verein, mit der Hofbrauhaus Wolters AG einen direkten Bierlieferungsvertrag abzuschließen. Die Vereinbarung über einen Bierlieferungsvertrag zwischen dem Verein und der Hofbrauhaus Wolters AG ist auch für jeden anderen Betreiber der Vereinskantine bindend.

- 2 -

§ 2

- (1) Der Verein betreibt die auf dem Grundstück gelegene Sportanlage einschließlich der Vereinskantine und der Geschäftsstelle. Er ist verpflichtet, die in Satz 1 genannten Bestandteile ordnungsgemäß zu unterhalten.
- (2) Die Stadt gewährt für diesen Zweck einen jährlichen Zuschuß, dessen Höhe sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Katalog der vom Rat der Stadt beschlossenen Unterhaltungszuschüsse ergibt. Für die vom Verein betriebene Sportanlage werden nach dem als Anlage 2 beigefügten Katalog zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende Einzelzuschüsse gewährt:

ein Großspielfeld (Rasenplatz)	10 000 DM
ein Großspielfeld (Hartplatz)	4 000 DM
ein Kleinspielfeld (Hartplatz)	1 250 DM
vier Tennisplätze	2 000 DM
eine Leichtathletikanlage	3 800 DM
ein Umkleide- und Sanitärbereich	2 500 DM
eine Trainingsbeleuchtungsanlage	500 DM

Der Gesamtbetrag des an den Verein zu zahlenden jährlichen Unterhaltungszuschusses beläuft sich zur Zeit somit auf 24 050 DM. Sofern der Rat der Stadt eine andere Regelung beschließen sollte, wird diese zwischen den Vertragsparteien schon jetzt als verbindlich vereinbart (vgl. § 3 Absatz 4).

§ 3

- (1) Der Vertrag wird mit Wirkung vom 01.01.1995 auf die Dauer von 20 Jahren geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit von einem der Vertragsschließenden schriftlich gekündigt wird.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn der Verein
 - a) die Rechtsfähigkeit als Sportverein verliert,
 - b) mit der Zahlung des Mietzinses oder eines Teiles länger als sechs Monate trotz Abmahnung im Verzug ist,
 - c) den Bestimmungen dieses Vertrages trotz Abmahnung zuwiderhandelt.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag ganz oder teilweise jederzeit unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist zu kündigen, wenn das Grundstück aus zwingenden städtebaulichen oder planerischen Gründen von der Stadt benötigt wird.
- (4) Für den Fall, daß der Rat der Stadt die Höhe der an Sportvereine zu zahlenden Unterhaltungszuschüsse vermindert, kann der Verein diesen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Sollte der Verein von diesem Kündigungsrecht Gebrauch machen, werden die Vertragsparteien mit dem festen Willen zur Einigung über eine Anschlußnutzung für das in § 1 genannte Grundstück zur Sicherung des Sportbetriebes verhandeln.

§ 4

- (1) Der Mietzins beträgt für unbebaute Flächen 0,03 DM/m² und für bebaute Flächen 0,12 DM/m² jährlich. Für die überlassenen Grundstücksflächen ist somit ein Mietzins von jährlich 1 265,82 DM (in Worten Eintausendzweihundertfünfundsechzig) zu zahlen. Er ist jeweils zum 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines Jahres im voraus in Höhe von 316,46 DM auf eines der Konten der Stadt Braunschweig unter Angabe der Personenkontonummer 5.0506.031056.9 zu überweisen. Der Verein kann gegenüber der Miete mit einer Gegenforderung nur aufrechnen - oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben -, wenn er diese Rechte mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete der Stadt schriftlich angekündigt hat und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.
- (2) Bei Zahlungsverzug hat der Verein Verzugszinsen und bei Stundung Stundungszinsen zu zahlen. Die Verzugszinsen liegen 3 v. H. und die Stundungszinsen 2 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank.
- (3) Der Mietzins ändert sich in dem Maß, in dem der Rat der Stadt Braunschweig den jährlichen Mietzins für Sportplatzgelände neu festsetzt. Falls der Verein mit diesem neuen Mietzins nicht einverstanden ist, hat er das Recht, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Sollte der Verein von diesem Kündigungsrecht Gebrauch machen, werden die Vertragsparteien mit dem festen Willen zur Einigung über eine Anschlußnutzung für das in § 1 genannte Grundstück zur Sicherung des Sportbetriebes verhandeln.

§ 5

Die auf dem Grundstück ruhenden oder durch den Verwendungszweck noch zur Entstehung kommenden laufenden öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten trägt der Verein. /Die Straßenreinigungsgebühren und die Kostenanteile für die Wohnung trägt jedoch die Stadt. Die Kostenanteile für die Wohnung werden entsprechend der auf die Wohnung entfallenden m² Nutzfläche abgerechnet. /

*1. Nachtragsvertrag
v. 4.16. 11-02
Bd. II 31-375*

§ 6

- (1) Der Verein darf das Grundstück nur zu dem in § 2 Absatz 1 vorgesehenen Zweck nutzen.
- (2) Die in dem vermieteten Gebäude gelegene Wohnung einschließlich ihrer Nebenräume wird von der Stadt auf Vorschlag des Vereines einvernehmlich vermietet. Der Mietzins steht der Stadt zu. Die Stadt gewährt dem Verein jedoch ab Vertragsabschluß für die Dauer von 60 Monaten eine monatliche Zuwendung in Höhe des aus dieser Wohnung erzielten Mietzinses. Der Mietzins beträgt bei Vertragsabschluß 453,78 DM einschließlich Nebenkosten für Wasser und Abwasser. Der Verein verpflichtet sich, diese Gelder auf einem gesonderten Konto zur Instandhaltung der Gebäude und zu erweiternden baulichen Maßnahmen festzulegen.

- (3) Künftige bauliche Veränderungen am Grund und Boden einschließlich der vorhandenen Aufbauten sowie die Errichtung von Bauten und Anlagen oder deren Veränderung bedürfen in jedem Falle der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt; diese Zustimmung ersetzt nicht eine ggf. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigung. Etwaige dabei von der Stadt gestellten Bedingungen oder Auflagen hat der Verein zu erfüllen. Die Stadt wird in ihrer Zustimmung jeweils festlegen, ob sie bei Beendigung des Vertrages die so errichteten Bauten und Anlagen gegen Zahlung einer Entschädigung gemäß § 10 übernehmen will.

§ 7

Der Verein verpflichtet sich, die Sportanlage einschließlich der darauf errichteten Gebäude und Einfriedungen oder sonstigen Anlagen und Anpflanzungen auf seine Kosten stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Weisungen der Stadt sind dabei zu befolgen. (Die Unterhaltungspflicht für die Wohnung verbleibt bei der Stadt.) Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Unterhaltung umfaßt alle regelmäßig wiederkehrenden Arbeiten, die durch die gewöhnliche Nutzung der Sportanlage erforderlich sind. Die Gehölzpflege erfolgt durch die Stadt. Die notwendige Grunderneuerung der Spielfelder und der Einfriedung fällt nicht in die Unterhaltungspflicht des Vereins. Der Verein trägt im übrigen die Kosten der laufenden Unterhaltung und Erhaltung von baulichen Anlagen.

*z. B. Bl. 375 d. 17. 11. 02
1. Nachtrag v. 4. 11. 02*

§ 8

- (1) Der Verein verpflichtet sich, die gesamte Sportanlage oder auch Teile derselben für den Sportunterricht der Schulen der Stadt Braunschweig unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Dabei wird die Zeit der Inanspruchnahme der Sportanlage durch Schulen möglichst so gelegt, daß der Sportbetrieb des Vereins nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Der Verein ist damit einverstanden, daß die Vertragsfläche zur Durchführung von Volksfesten maximal zweimal jährlich kostenlos in Anspruch genommen werden darf, sofern die Vertragsfläche vor Abschluß dieses Vertrages für die Durchführung von Volksfesten zur Verfügung stand. Die Einzelheiten werden rechtzeitig zwischen dem Verein und dem Veranstalter geregelt.

§ 9

Der Verein haftet für alle durch die Benutzung des Vertragsgegenstandes (vgl. § 1 Absatz 1) entstehenden Schäden. Er stellt die Stadt auch insoweit für die Dauer des Vertrages von allen Schadenersatzansprüchen Dritter (z. B. Spieler, Zuschauer, Mitglieder usw.) frei, welche gegen die Stadt in ihrer Eigenschaft als Erbbauberechtigte geltend gemacht werden können. Dies trifft nicht zu, soweit die Sportanlage von Schulen oder für Volksfeste genutzt wird. Der Verein übernimmt ferner die Haftung für die Verkehrssicherheit auf der Vertragsfläche. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten eines Grundstückseigentümers für die Beseitigung der Winterglätte auf der Vertragsfläche. Wegereinigung und Winterdienst auf angrenzenden öffentlichen Wegen trägt die Stadt.

§ 10

- (1) Bei Beendigung oder Aufhebung des Vertragsverhältnisses hat der Verein nach näheren Weisungen der Stadt die von ihm errichteten Anlagen, die nicht dem Spielbetrieb dienen, auf eigene Kosten und Veranlassung innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.
- (2) Die Stadt kann jedoch verlangen, daß die auf der Vertragsfläche vorhandenen Anlagen, die nicht dem Spielbetrieb dienen, erhalten bleiben. In diesem Fall gehen sie entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über. Für Wertverbesserungen, die der Verein nachgewiesenermaßen mit Eigenmitteln durchgeführt hat, zahlt die Stadt eine angemessene Entschädigung. Zu diesem Zweck sind zwischen dem Verein und der Stadt Verhandlungen zu führen. Der Verein hat diesen Betrag für sportliche Zwecke in Abstimmung mit der Stadt (Sportamt) zu verwenden. Zuschüsse der Stadt werden nicht als Eigenmittel gerechnet.
- (3) Einigen sich die Vertragsparteien über die Entschädigungssumme nicht, soll sie der Gutachterausschuß beim Katasteramt Braunschweig bindend festsetzen. Die Kosten eines solchen Gutachtens werden von den Vertragsparteien jeweils zur Hälfte getragen. Hierbei handelt es sich um eine Schiedsklausel, d. h. die Vertragsschließenden sind sich einig, daß für die Festsetzung der Entschädigung der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen werden soll. Einer besonderen Vereinbarung hinsichtlich dieser Schiedsklausel bedarf es nicht.

§ 11

Unterverpachtungen oder -vermietungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Dieses gilt auch für die Anbringung oder das Aufstellen von Reklameeinrichtungen. Davon ausgenommen ist die Vergabe für sportliche Veranstaltungen.

- 6 -

§ 12

Beauftragte der Stadt sind berechtigt, das Grundstück nach Ankündigung zu jeder angemessenen Tageszeit zu betreten. Dabei festgestellte Mängel sind von dem Verein auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen. Kommt der Verein dieser Aufforderung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Vereins zu veranlassen.

§ 13

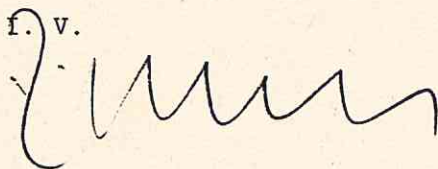
- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so berührt das nicht die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die Vertragsschließenden werden dann eine Regelung vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung nach dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

§ 14

Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Braunschweig.

Braunschweig, den 9.12.94
Stadt Braunschweig
Der Oberstadtdirektor

Braunschweig, den 9.12.94
Verein:

f. v.

Dr. Zirbeck

