

*Betreff:***Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH  
Ergänzung des Nutzungsvertrages zwischen der Stadthalle  
Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH und der Eintracht  
Braunschweig GmbH & Co. KGaA***Organisationseinheit:*Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

25.04.2021

*Beratungsfolge*

Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)

*Sitzungstermin*

29.04.2021

*Status*

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

04.05.2021

N

**Beschluss:**

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

- a) der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH werden angewiesen,
- b) der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH

folgenden Beschluss zu fassen:

Der Ergänzung des Vertrages zur Nutzung des Eintracht-Stadions mit der Eintracht Braunschweig GmbH & Co. KGaA hinsichtlich der in der Begründung dargestellten Anpassung des Mietentgeltes für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2021 wird zugestimmt. Die Geschäftsführung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH wird zum Vertragsschluss ermächtigt.“

**Sachverhalt:**

Die Gesellschafterversammlung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH (Stadthallen GmbH) hat dem bestehenden Nutzungsvertrag mit der Eintracht Braunschweig GmbH & Co. KGaA (Eintracht Braunschweig) zugestimmt. Entsprechend sind auch Änderungen dieses Vertrages von der Gesellschafterversammlung zu beschließen.

Nach § 12 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Stadthallen GmbH der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der SBBG.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der Stadthallen GmbH und der SBBG herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Hierüber entscheidet der Verwaltungsausschuss im Rahmen seiner Lückenkompetenz gemäß § 76 Abs. 2 NKomVG.

Der bestehende Vertrag zwischen der Stadthallen GmbH und Eintracht Braunschweig regelt die Nutzung des Stadions an der Hamburger Straße. Hierzu zählt auch die Höhe des Mietentgelts. Diese Saisonpauschale ist abhängig von der Ligazugehörigkeit und beläuft sich bei Zugehörigkeit zur 3. Liga auf 165.000 € und bei Zugehörigkeit zur 2. Bundesliga auf 430.000 € jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Saisonpauschale wird von Eintracht Braunschweig in gleichen monatlichen Raten gezahlt.

Aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens mit dem Corona-Virus wurde der Spielbetrieb der 3. Liga von Anfang März 2020 bis Ende Mai 2020 ausgesetzt. Die entfallenen Spiele wurden im Juni und Juli 2020 nachgeholt. Die Spiele fanden ohne Zuschauer statt. Mit Beginn der 2. Liga-Saison 2020/2021 Anfang September wurde dann lediglich eine deutlich reduzierte Zuschauerzahl zugelassen. Seit Ende November 2020 finden die Spiele wieder ohne Zuschauer statt. Die fehlenden Zuschauer führen zu einem deutlichen Rückgang der Einnahmen aus Ticketverkäufen.

Aufgrund der ausbleibenden Einnahmen von Eintracht Braunschweig hat die Stadthallen GmbH die Zahlung der Stadionpacht für den Zeitraum ab 1. April 2020 zunächst gestundet. Ende Dezember 2020 hat Eintracht Braunschweig dann um Reduzierung der Miete für den Zeitraum vom 1. April bis 31. Dezember 2020 um 75 % gebeten und sich die Geltendmachung einer weiteren Reduzierung für den Zeitraum ab 1. Januar bis 30. Juni 2021 vorbehalten.

Eintracht Braunschweig beruft sich hierbei u. a. auf § 313 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i. V. m. Art. 240 § 7 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB), der Ende 2020 neu geschaffen wurde.

Gemäß § 313 Abs. 1 BGB kann eine Anpassung eines Vertrages verlangt werden, wenn sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Nach Art. 240 § 7 EGBGB wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat, wenn vermietete Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind.

Hieraus ergibt sich die inzwischen auch in Gerichtsurteilen bestätigte Vermutung, dass ein Mieter aufgrund der staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie und damit einer Nicht- oder eingeschränkten Nutzbarkeit der Mietsache einen Anspruch auf Risikoverteilung hat, sofern der Vertrag nicht ohnehin Aussagen zu einer Risikoverteilung bei einer Betriebsstörung oder Ereignissen höherer Gewalt enthält. Dies ist im bestehenden Nutzungsvertrag nicht der Fall.

Aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens kann Eintracht Braunschweig das Stadion nicht im bisherigen Umfang nutzen. So ergeben sich durch die nur wenigen oder vollständig fehlenden Zuschauer Auswirkungen auf die Nutzung der Zuschauertribünen. Weiterhin wirken sich die fehlenden Zuschauer auf die Eintracht Braunschweig überlassenen Rechte zur Vermarktung des Catering in dem Business- und Logenbereich sowie dem allgemeinen Publikumsbereich aus. Hingegen können die Rasenspielfläche sowie die erforderlichen Anlagen wie die Flutlichtanlage, die Anzeigetafeln, die Lautsprecheranlage, der Pressebereich, die Umkleieräume etc. für den Spieltags-, aber auch den Trainingsbetrieb uneingeschränkt genutzt werden. Hierzu zählen auch die Eintracht Braunschweig zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Räume.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus den genannten gesetzlichen Regelungen grundsätzlich ein Anspruch auf Reduzierung des Mietentgeltes um 50 % ableiten.

Unter zusätzlicher Würdigung der von Eintracht Braunschweig gegenüber der Geschäftsführung der Stadthallen GmbH dargelegten wirtschaftlichen Situation wurde zwischen den Geschäftsführern von Eintracht Braunschweig und der Stadthallen GmbH eine Reduzierung des Mietentgeltes für den Zeitraum vom 1. April bis 31. Dezember 2020 um 57,5 % sowie eine Reduzierung des Mietentgeltes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 um 60 % verhandelt.

Für den Zeitraum vom 1. April bis 31. Dezember 2020 ergibt sich damit eine Reduzierung des Mietentgeltes von bisher 256.250,00 € um 147.343,75 € auf 108.906,25 €. Im Jahresabschluss 2020 der Stadthallen GmbH wurde vorsorglich eine Wertberichtigung auf die bestehende Forderung in Höhe von 75 % mithin 192.187,50 € berücksichtigt.

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 ergibt sich demnach eine Reduzierung des Mietentgeltes von bisher 215.000,00 € um 129.000,00 € auf 86.000,00 €. Gegenüber der Wirtschaftsplanung der Stadthallen GmbH für das Jahr 2021 ergibt sich damit eine Reduzierung der geplanten Umsatzerlöse in Höhe von 129.000,00 €. Inwieweit dieser Umsatzrückgang kompensiert werden kann, ist insbesondere abhängig vom weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie, die den Geschäftsverlauf der Gesellschaft wesentlich beeinflusst. Sofern keine Kompensation erfolgen kann, ist ein Ausgleich des Fehlbetrages durch die Gesellschafterinnen erforderlich.

Die vorübergehend reduzierten Mietentgelte sollen in einer Ergänzung zum bestehenden Nutzungsvertrag festgelegt werden. Die übrigen bestehenden Vertragsinhalte bleiben unberührt.

Der Aufsichtsrat der Stadthallen GmbH wurde im Vorfeld der Aufnahme der Verhandlungen der Geschäftsführung mit Eintracht Braunschweig beteiligt und über das Verhandlungsergebnis, das im von ihm gebilligten Rahmen liegt, informiert.

Geiger

**Anlage/n:**

Keine