

**Betreff:****Sportanlage Rautheim - Aufhebung des Überlassungs- und Mietvertrages****Organisationseinheit:**Dezernat VIII  
67 Fachbereich Stadtgrün und Sport**Datum:**

22.01.2023

**Beratungsfolge**

Sportausschuss (Vorberatung)

**Sitzungstermin**

24.01.2023

**Status**

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

07.02.2023

N

**Beschluss:**

„Der Überlassungs- und Mietvertrag über die Sportanlage Rautheim mit dem FC Sportfreunde 1920 Rautheim e. V. wird rückwirkend zum 31.12.2022 aufgehoben.“

**Sachverhalt:**

Der FC Sportfreunde 1920 Rautheim e. V. hat die Verwaltung gebeten, das bestehende Vertragsverhältnis über die Sportanlage Rautheim, den aus dem Jahr 1987 stammenden Überlassungs- und Mietvertrag sowie den 1. Nachtrag aus dem Jahr 1992 aufzuheben.

Der Verein verfügt über eine mitgliederstarke Jugend-Fußballabteilung. Zurzeit nehmen 11 Jugendmannschaften im Rahmen einer Jugendspielgemeinschaft und 5 Herrenmannschaften für den Verein am Spielbetrieb teil, durch die neuen Wohnbaugebiete und in Planung befindlichen Baugebiete mit steigender Tendenz.

Auf dem Grundstück der Sportanlage befinden sich zwei Gebäude: Das städtische Gebäude, welches bereits zur ersten Vertragsunterzeichnung in Betrieb war, und das eigenständig durch den Verein im Jahr 1989 errichtete Gebäude. Aktuell ist in dem „Vereinsgebäude“ u. a. auch ein gewerblicher Gastronom tätig. Der Pachtvertrag zwischen Gastronom und Verein läuft noch bis zum 31.01.2026.

Die Verwaltung schlägt vor, zunächst das Vertragsverhältnis über das Grundstück sowie das städtische Gebäude aufzuheben und das Vereinsgebäude bis zum Ende des noch laufenden Pachtvertrages im Vereinseigentum zu belassen. Das Vereinsgebäude soll dann zum 01.02.2026 ablösefrei in das Eigentum der Stadt übergehen. Der Aufhebungsvertrag soll eine entsprechende Klausel beinhalten, dass der aktuelle Pachtvertrag nicht verlängerbar ist und auch kein neuer Pachtvertrag abgeschlossen werden soll. Ab dem 01.02.2026 soll dann dem FC Sportfreunde 1920 Rautheim e. V. lediglich der Betrieb einer Vereinskantine gestattet werden. Im Vordergrund steht dabei die Versorgung der Vereinsmitglieder während des Vereinssportbetriebes durch den Verkauf von Getränken und leichten Speisen in Eigenregie und nicht die Erzeugung einer Konkurrenzsituation zu gewerblichen Schank- und Restaurationsbetrieben mit Gewinnerzielungsabsicht.

Mit der Aufhebung des Vertragsverhältnisses und Rücknahme der Sportanlage hat die Stadt zukünftig die Betriebskosten für das städtische Funktionsgebäude zu tragen und die Pflege und Unterhaltung der Sportaußenanlagen zu übernehmen. Die bisher gewährten

Zuschüsse zu den Betriebs- und Unterhaltungskosten würden dagegen ab 2023 entfallen.

Dem Wunsch des Vereins auch bei der Rückgabe der Sportanlage das traditionelle Pfingstjugendturnier (eines der letzten verbliebenen Sport-Pfingstturniere in der Stadt) auf der Sportanlage durchzuführen steht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen.

Es wird empfohlen, den bestehenden Überlassungs- und Mietvertrag rückwirkend zum 31.12.2022 aufzuheben und mit dem FC Sportfreunde 1920 Rauheim e. V. einen Nutzungsvertrag über die Sportanlage Rauheim exklusive dem Vereinsgebäude abzuschließen.

Herlitschke

**Anlage/n:**

- Überlassungs- und Mietvertrag vom 28.10.1987
- 1. Nachtrag vom 10.11.1992 zum Überlassungs- und Mietvertrag vom 28.10.1987

Zwischen  
 der Stadt Braunschweig - Liegenschaftsamt -  
 und dem

FC Sportfreunde 1920 Rautheim e. V.  
 wird nachstehender

**Überlassungs- und  
Mietvertrag**

geschlossen:

**§ 1**

(1) Die Stadt ist Eigentümerin des in Braunschweig gelegenen Grundstücks Gemarkung Rautheim, Flur 2, Flurstücke 266/3 und 267/4. Sie vermietet dieses Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude 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.

(2) Von dem in Abs. 1 genannten Grundstück entfallen 216 m<sup>2</sup> auf den bebauten Bereich und 18 773 m<sup>2</sup> auf den unbebauten Bereich. Die Flächen sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet.

**§ 2**

(1) Der Verein betreibt die auf dem Grundstück gelegene Sportanlage einschließlich der Vereinskantine. Er ist verpflichtet, die Sportanlage 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 folgende Einzelzuschüsse gewährt:

1 Großspielfeld (Rasen)	9 000 DM
1 Großspielfeld (Tennen)	4 000 DM
Leichtathletikanlage	1 450 DM
1 Sanitär- und Umkleidegebäude	2 500 DM
1 Trainingsbeleuchtungsanlage	500 DM

Der Gesamtbetrag des an den Verein zu zahlenden jährlichen Unterhaltungszuschusses beläuft sich somit auf 17 450 DM. Sofern der Rat der Stadt eine andere Regelung beschließen sollte, wird diese zwischen den Vertragsparteien schon jetzt als verbindlich vereinbart (vgl. § 3 Abs. 4).

**§ 3**

(1) Der Vertrag wird mit Wirkung vom 01.01.1988 auf die Dauer von 20 Jahren geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn 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 Verzuge 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/m<sup>2</sup> und für bebaute Flächen 0,12 DM/m<sup>2</sup> jährlich. Für die überlassenen Grundstücksflächen ist somit ein Mietzins von jährlich 589,12 DM (in Worten: fünfhundert-neunundachtzig 12/100) zu zahlen. Er ist jeweils zum 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines Jahres im voraus in Höhe von 147,28 DM auf eines der Konten der Stadtkasse Braunschweig unter Angabe der Personenkonto-Nr. 5.0506.0310 39.9 zu überweisen. Der Verein kann gegenüber der Miete mit einer Gegenforderung nur aufrechnen - oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht an der Miete 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 % und die Stundungszinsen 2 % 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 trägt jedoch die Stadt.

#### § 6

(1) Der Verein darf das Grundstück nur zu dem in § 2 Abs. 1 vorgesehenen Zweck nutzen. Das schließt das Recht zum Betrieb einer Vereinskantine ein, jedoch nicht die Befugnis zum Betrieb einer öffentlichen Gaststätte.

(2) Künftige bauliche Veränderungen am Grund und Boden sowie die Errichtung von Bauten und Anlagen oder deren Veränderung bedürfen in jedem Falle der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Etwaige dabei von der Stadt gestellte 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 gem. § 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 Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Unterhaltung umfaßt alle regelmäßig wiederkehrenden Arbeiten, die durch die gewöhnliche Nutzung der Sportanlage erforderlich sind. Die Gehölzpflege erfolgt jedoch weiterhin durch die Stadt. ~~Die notwendige Grunderneuerung der Anlagen fällt nicht in die Unterhaltungspflicht des Vereins. Der Verein trägt im übrigen die Kosten der laufenden Unterhaltung und Erhaltung von baulichen Anlagen.~~

## § 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 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 kostenfrei 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 Abs. 1) entstehenden Schäden. Er stellt die Stadt auch insoweit für die Dauer des Vertragsverhältnisses von allen Schadensersatzansprüchen Dritter (z. B. Spieler, Zuschauer, Mitglieder usw.) frei, welche gegen die Stadt in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin geltend gemacht werden können. Dies trifft nicht zu, soweit die Sportanlage von Schulen oder für Volksfeste benutzt wird. Der Verein übernimmt ferner die Haftung für die Verkehrssicherheit auf dem Grundstück einschließlich der Zugangswege. 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 auch 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 Vertragschließenden 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 Anbringung oder das Aufstellen von Reklameeinrichtungen.

### § 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 nahekommt.

### § 14

Die Vereinbarungen des Nutzungsvertrages vom 22.05.1973 einschl. der Haus- und Platzordnung vom 22.05.1973 sowie des 1. Nachtragsvertrages vom 12.12.1974 werden einvernehmlich aufgehoben.

### § 15

Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Braunschweig.

Braunschweig, 30.9.1987 / 28.10.1987

Stadt Braunschweig  
Der Oberstadtdirektor  
Liegenschaftsamt

J. V.  
Ullrich

Verein:  
*Siedentopf*  
Siedentopf  
1. Vorsitzender  
FC. Sportfreunde 1920  
Rautheim e. V.

Zuschüsse für die Unterhaltung städtischer Sportanlagen

Großspielfelder (Rasenplätze)	9 000 DM
Großspielfelder (Hartplätze)	4 000 DM
Kleinspielfelder (Rasen minimal 20 x 40 m)	2 500 DM
Kleinspielfelder (Hart minimal 20 x 40 m)	1 250 DM
Leichtathletikanlage	3 800 DM
100-m-Laufbahn	1 000 DM
Leichtathletik-Teilanlage (z. B. Hochsprunganlage)	150 DM

Umkleide- und Sanitärbereich

bis 100 m <sup>2</sup>	2 000 DM
101 - 200 m <sup>2</sup>	2 500 DM
über 200 m <sup>2</sup>	3 000 DM

Trainingsbeleuchtungsanlage

bis 12 000 Watt	500 DM
über 12 000 Watt	1 000 DM

99

1. Nachtrag  
zum Überlassungs- und Mietvertrag  
vom 30.09./28.10.1987

zwischen  
der Stadt Braunschweig - Liegenschaftsamt -

- Stadt -

und  
dem FC Sportfreunde 1920 Rautheim e. V.,  
1. Vorsitzender Bernhard Geßner

- Verein -

§ 1

Die Stadt hat dem Verein mit dem Überlassungs- und Mietvertrag vom 30.09./28.10.1987 eine Grundstücksfläche mit Aufbauten zum Betreiben und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung einer Sportanlage vermietet. Die Aufbauten der Sportanlage sind um ein Gebäude - welches Eigentum des Vereins ist - erweitert (s. beiliegenden Plan).

Der § 1 (2) erhält ab 01.07.1992 folgende Fassung:

Von den in Abs. 1 genannten Grundstücken entfallen 516 m<sup>2</sup> auf den bebauten Bereich und 18 473 m<sup>2</sup> auf den unbebauten Bereich. Die Flächen sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet.

§ 2

Die Sätze 2 und 3 des § 4 ändern sich ab 01.07.1992 wie folgt:

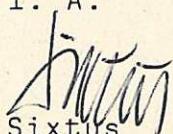
Für die überlassenen Grundstücksflächen ist somit ein Mietzins von jährlich 616,12 DM (in Worten: sechshundertsechzehn Deutsche Mark) zu zahlen. Er ist jeweils zum 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines Jahres im voraus in Höhe von 154,03 DM auf eines der Konten der Stadtkasse Braunschweig unter Angabe der Personen-konto-Nr. 5.0506.031039.9 zu überweisen.

§ 3

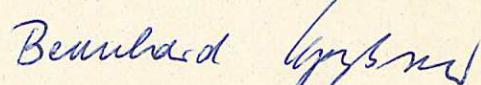
Alle anderen Paragraphen des Überlassungs- und Mietvertrages vom 30.09./28.10.1987 bleiben unverändert.

Braunschweig, den 10.11.1992

Stadt Braunschweig  
Der Oberstadtdirektor  
Liegenschaftsamt  
i. A.

  
Sixtus

Verein:

  
Bernhard Geßner

FC Sportfreunde 1920  
Rautheim e. V.