

*Betreff:***Mietvertrag über eine Basketballhalle mit der Basketball Löwen Braunschweig GmbH***Organisationseinheit:*Dezernat VII
0670 Sportreferat*Datum:*

30.09.2025

*Beratungsfolge*Sportausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)*Sitzungstermin*01.10.2025
28.10.2025*Status*Ö
N**Beschluss:**

Dem Mietvertrag mit der Basketball Löwen Braunschweig GmbH über die Vermietung von Räumlichkeiten zur Nutzung als Basketballhalle sowie als Nebenräume in der Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig, Haus 3, wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG, wonach der VA über diejenigen Angelegenheiten, über die nicht die Vertretung, der Stadtbezirksrat, der Ortsrat oder der Betriebsausschuss zu beschließen hat und für die nicht nach § 85 die Hauptverwaltungsbeamtin oder der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist, beschließt.

In Folge des Abrisses der Tunica-Halle, der seit Anfang Juni 2025 erfolgte, verlor die Basketball-Löwen Braunschweig GmbH die bisherige Trainingsstätte.

Schon vorher konnten die Basketball Löwen Braunschweig jedoch eine neue Trainingsstätte beziehen, die in den Folgemonaten sukzessive endgültig ertüchtigt und ausgestattet wurde. Ein Teil des Sportbereichs der Liegenschaft Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig, wurde im dortigen Haus 3 zu einer Basketball-Trainingshalle für die Profisportler und weitere Amateur-Teams ertüchtigt.

Im benachbarten Haus 1 des ehemaligen Hotelkomplexes wurde bereits die Geschäftsstelle der Basketball Löwen GmbH vorübergehend untergebracht, bevor diese in das ebenfalls vor Ort befindliche Haus 2 wechselt (vgl. DS 25-25781).

Nach den Mietverträgen für die Häuser 1 und 2 ist nunmehr auch ein Mietvertrag für das Haus 3 zu schließen. Der Beginn des Mietverhältnisses ist rückwirkend zum 1. Juli 2025 geplant und wird mit einer Festlaufzeit von 20 Jahren geschlossen.

Mit den jeweiligen räumlich nahen Umzügen in die neue sportliche Trainingshalle und die Geschäftsstellenbereiche wird sichergestellt, dass für die sehr erfolgreiche Arbeit im Braunschweiger Basketballsport dauerhaft beste Voraussetzungen geschaffen werden konnten.

Hübner

Anlage/n:

Entwurf Mietvertrag Basketball Löwen Haus 3

Entwurf Mietvertrag Basketball Löwen Haus 3 Anlage 1

Entwurf Mietvertrag Basketball Löwen Haus 3 Anlage 2

Zwischen

der Stadt Braunschweig, der Oberbürgermeister, Sportreferat, Willy-Brandt-Platz 13, 38102 Braunschweig

- nachstehend „Vermieterin“ genannt –

und

der Basketball Löwen Braunschweig GmbH, Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig

- nachstehend „Mieterin“ genannt -

wird folgender

Mietvertrag

geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Altewiek, Flur 12, Flurstück 1008/21 (Salzdahlumer Straße 137, 38126 Braunschweig) mit aufstehenden Gebäuden.
- (2) Sie vermietet in dem sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (ehemals „Vienna House Easy, Haus 3“) die in der Anlage 1 gelb hinterlegten Räumlichkeiten im Erdgeschoss als Basketballhalle zuzüglich Nebenräume (Teammanger, Lager, Physio, Fitnessbereich). Die in der Basketballhalle vorhandene Sportbodenfläche ist vollständig mit Basketball-Parkett mit zwei Basketball-Querfelder und mit beweglichen Korbanlagen ausgestattet. Die Markierung der Spielfelder erfolgte durch Linierung. Das Absetzen einzelner Feldbereiche wie dem Mittelkreis, der Zone, etc. ist nicht enthalten. In Abstimmung mit dem Eigentümer kann dies nutzerseitig erfolgen. Darüber hinaus wird ein Umkleide- und Sanitärtrakt im Obergeschoss (siehe Anlage 2, Löwen Umkleide / Duschen, gelb hinterlegt) zur Verfügung gestellt. Die Anlagen 1 und 2 sind wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags.

Die ausgewiesenen Flächenmaße beruhen auf der grafischen Berechnung anhand der vorhandenen Grundrisspläne.

Die Flächen dienen als vorläufige Grundlage für die Mietfläche und können von der Gesamtnutzfläche abweichen. Sofern erforderlich, wird diese vorläufige Mietfläche im Verlauf der Mietdauer durch eine Nachvermessung genauer bestimmt und gegebenenfalls korrigiert.

Flächenabweichung von bis zu 3% führen zu keiner Anpassung des Mietzinses.

§ 2 Verwendungszweck

- (1) Die Mieträume werden zur Nutzung als Basketball-Sporthalle an die Mieterin vermietet. Alle Basketball-Felder werden zu 100 % zur Nutzung an die Mieterin überlassen, mit der Auflage mindestens 75 % der Nutzungszeiten eingetragenen Basketballsportvereinen Braunschweigs, die dem SSB und LSB angehören, sowie für Schul- und KiTa-Kooperationen vorzuhalten. Die Entgelte für die Untervermietungen an die Vereine werden durch die Mieterin analog dem jeweils gültigen "Entgelttarif der Stadt Braunschweig für die Benutzung der städtischen Sporteinrichtungen" erhoben.
- (2) Die Mieterin hat von den Mieträumen nur vertragsgemäßen Gebrauch zu machen, dazu gehört insbesondere die Nutzungsaufteilung zwischen Mieterin und den in Absatz 1, Satz 2 benannten Vereinen und Kooperationen. Die Nutzung erfolgt so, dass von dem Mietgegenstand und vom Mietzweck keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die übrigen Nutzerinnen und Nutzer der Liegenschaft Salzdahlumer Straße 137 bzw. der Wohnumgebung ausgehen.

§ 3 Zustand des Mietgegenstands

- (1) Die Vermieterin gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser ist in der Anlage 3 (Übergabeprotokoll) festzuhalten. Die Anlage 3 ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags.
- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. Im Übrigen kann die Mieterin von der Vermieterin Schadensersatz wegen Mängeln an der Mietsache nur verlangen, soweit der Vermieterin Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht der Mieterin zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Mieterin und Vermieterin sind sich darüber einig, dass die Räumlichkeiten zum Übergabezeitpunkt mit Abweichungen vom üblichen Sollzustand behaftet sind und der Prallschutz und zwei Basketball-Korbanlagen noch nachgerüstet wird. Dieser augenscheinliche Zustand ist kein Grund für die Mieterin, Mietminderungen geltend zu machen.

§ 4 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt zum 1. Juli 2025 und wird auf 20 Jahre bis zum 30. Juni 2045 geschlossen. Der Vertrag verlängert sich ohne Kündigung jeweils um ein weiteres Jahr.
- (2) Das Mietverhältnis kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten jeweils zum 30. Juni eines Jahres gekündigt werden. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung sind sich beide Parteien einig, dass die Mieterin eine Restentschädigung

(Anschaffungs- und Herstellungswert abzgl. Abschreibungen zum Zeitpunkt der Rückgabe) bzgl. der Korbanlagen und des Parkettbodens zahlt.

- (3) Die Vermieterin ist berechtigt, den Vertrag jederzeit fristlos zu kündigen, wenn die Mieterin
- a)) die Rechtsfähigkeit als GmbH 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 oder
 - d) über das Vermögen des Vereins ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet bzw. eine außergerichtliche Schuldenbereinigung nach der Insolvenzordnung betrieben wird.
- (4) Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 5 Grundmiete

- (1) Die monatliche Gesamtmiete beträgt 4.064,08 Euro (viertausendvierundsechzig Euro acht Cent) inklusive der derzeit geltenden Umsatzsteuer.

§ 6 Zahlung der Grundmiete

- (1) Die Grundmiete ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats unter Angabe des Kassenzzeichens xx auf eines der Konten der Stadtkasse Braunschweig zu zahlen.
- (2) Die Mieterin kann nicht gegenüber dem Mietzins aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 7 Anpassung Grundmiete

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich herausgegebene „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ gegenüber dem Stand von Juni 2025 oder einer Neuregelung um mehr als 10 % nach oben oder unten, so verpflichten sich beide Parteien zur unverzüglichen Aufnahme von Gesprächen zur Neufestsetzung der Miete.

§ 8 Schönheitsreparaturen

Die Räumlichkeiten werden in einem renovierten Zustand übergeben. Schönheitsreparaturen durch die Mieterin sind nur nach Zustimmung durch die Vermieterin zulässig.

§ 9 Kautionsverzicht

Auf eine Kautionsleistung der Mieterin wird verzichtet.

§ 10 Pflichten der Mieterin

- (1) Bei der Nutzung der Mietsache ist die Mieterin verpflichtet, hierzu alle besonderen Rechtsvorschriften etc. einzuhalten.
- (2) Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Zuwegungen, Parkplätze) schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden an den Mieträumen sind der Vermieterin oder den beauftragten Personen sofort anzuzeigen. Hierzu gehören auch offensichtliche Mängel am Mietgegenstand, die die Sicherheit der Nutzung des Mietgegenstands beeinträchtigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet die Mieterin.
- (3) Die Mieterin hat für die ausreichende Belüftung der ihr überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Mietgegenständen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist die Mieterin im besonderen Maße zur Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet sie für den entstandenen Schaden.
- (4) Die Mieterin haftet für Schäden, die durch Verletzung der ihr obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Die Mieterin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angestellten, Besuchenden, Lieferantinnen bzw. Lieferanten, Handwerkerinnen bzw. Handwerker und Personen die sich mit ihrem Willen in dem Mietgegenstand aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.
- (5) Die Mieterin hat zu beweisen, dass ein Verschulden ihrerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mietende gemeinsam nutzen.
- (6) Die Mieterin hat die Schäden, für die sie einstehen muss, sofort beseitigen zu lassen. Kommt sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- (7) Unberührt von den vorstehenden Ziffern bleibt die generelle Schadenersatzpflicht der Mieterin bei schuldhaftem Handeln.

Die Mieterin haftet hier für vollumfänglich für die Einhaltung dieser Pflichten.

§ 11 Benutzung der Mieträume/Überlassung an Dritte

- (1) Die Mieterin darf die angemietete Sporthalle zu anderen Zwecken als zur Nutzung als Basketballhalle nur mit der Erlaubnis der Vermieterin nutzen.
- (2) Die Mieterin ist ohne vorherige Erlaubnis der Vermieterin nur in dem in § 2 Absatz 1 genannten Rahmen berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Die Mieterin weist jährlich zum 31.12. schriftlich die jeweiligen Untervermietungen gegenüber der Vermieterin nach.

- (3) Die Vermieterin kann ihre Zustimmung zu einer zusätzlichen möglichen Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlags abhängig machen.
- (4) Überlässt die Mieterin den Gebrauch einem Dritten, so hat sie dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn die Vermieterin ihre Erlaubnis zur Untervermietung oder Überlassung erteilt hat.
- (5) Bei unbefugter Untervermietung kann die Vermieterin verlangen, dass die Mieterin sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt.
- (6) Die Mieterin ist berechtigt, nach Abstimmung mit der Vermieterin in den Mieträumen nutzerspezifische Anlagen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohnenden und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zur Überlassung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist die Mieterin verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

§12 Elektrizität, Gas, Wasser

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen von der Mieterin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann die Mieterin durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten von der Vermieterin verlangen.
- (2) Bei Störungen und Schäden an der Versorgungsleitung hat die Mieterin für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, der Vermieterin oder ihre Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- (3) Bei Unterbrechungen der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen von der Vermieterin nicht zu vertretenden Umstand hat die Mieterin keine Schadenersatzansprüche gegen die Vermieterin.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch die Vermieterin

- (1) Die Mieterin hat Maßnahmen der Vermieterin, die zum Erhalt des Mietgegenstands erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser zu dulden.

Die Mieterin hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern, andernfalls haftet sie für die hierfür entstandenen Schäden.

- (2) Soweit die Mieterin die Arbeiten zu dulden hat, kann sie weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht der Mieterin jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen der Vermieterin den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belastungen der Mieterin führen.

§14 Bauliche Änderungen/Einbauten durch die Mieterin

- (1) Die Vornahme baulicher Veränderungen am Mietgegenstand ist der Mieterin nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Mieterin verpflichtet sich, auf ihre Kosten bei Ablauf des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstands wiederherzustellen. Der Einsatz von Fremdfirmen bei baulichen Veränderungen am Mietgegenstand darf nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Es bleibt der Vermieterin vorbehalten, die Arbeiten, Bauaufsicht und Bauleitung gegen Rechnungslegung an die Mieterin selbst wahrzunehmen.
- (2) Einrichtungen, mit denen die Mieterin die Räume versehen hat, kann sie wegnehmen. Die Vermieterin kann die Ausübung des Wegnahmerechts jedoch verhindern, es sei denn, dass die Mieterin ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

In diesem Fall hat die Vermieterin an die Mieterin den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen.

Mieterin und Vermieterin haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt die Vermieterin von der Mieterin eingebaute Einrichtungen nicht, so hat die Mieterin bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.

- (3) Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
- (4) Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen etc. bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

§ 15 Betreten des Mietobjekts durch die Vermieterin

- (1) Der Vermieterin oder ihren Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Vermieterin die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- (2) Bei längerer Abwesenheit der Mieterin ist sicherzustellen, dass die Rechte der Vermieterin, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und besenrein wie zu Beginn des Mietverhältnisses (ohne Bohrlöcher) zurück zu geben. Der Zustand wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten.
- (2) Die Mieterin hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieterin oder Nachmietenden aus der Verletzung dieser Pflicht entstehen.

§17 Schriftform

- (1) Änderungen des Mietvertrags bedürfen der Schriftform.
- (2) Änderungen müssen zwischen beiden Vertragsparteien einvernehmlich gegengezeichnet werden.

§ 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grund unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, in einem solchen Fall statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem angestrebten Zweck möglichst nahekommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.

§ 19 Gerichtsstand

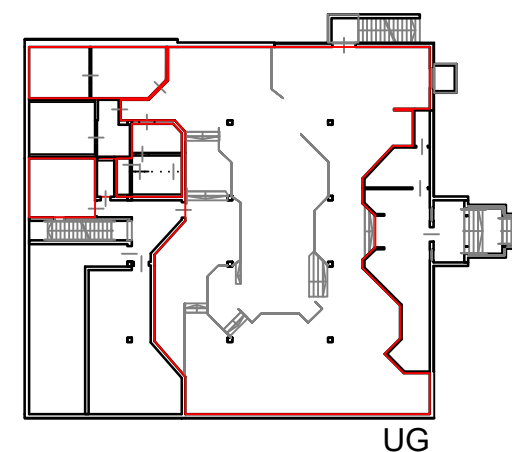
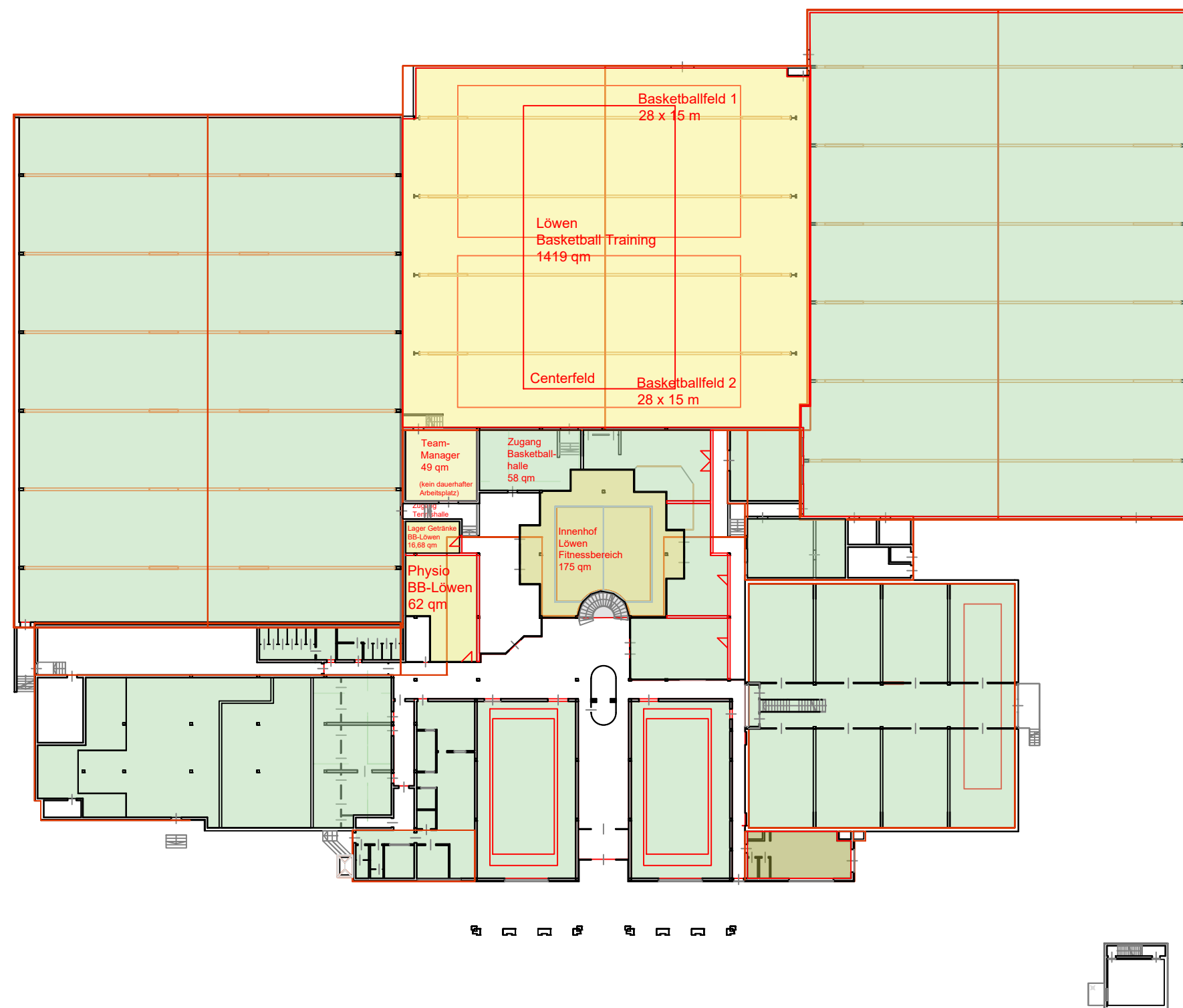
Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Braunschweig.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Braunschweig, den

Basketball Löwen Braunschweig GmbH

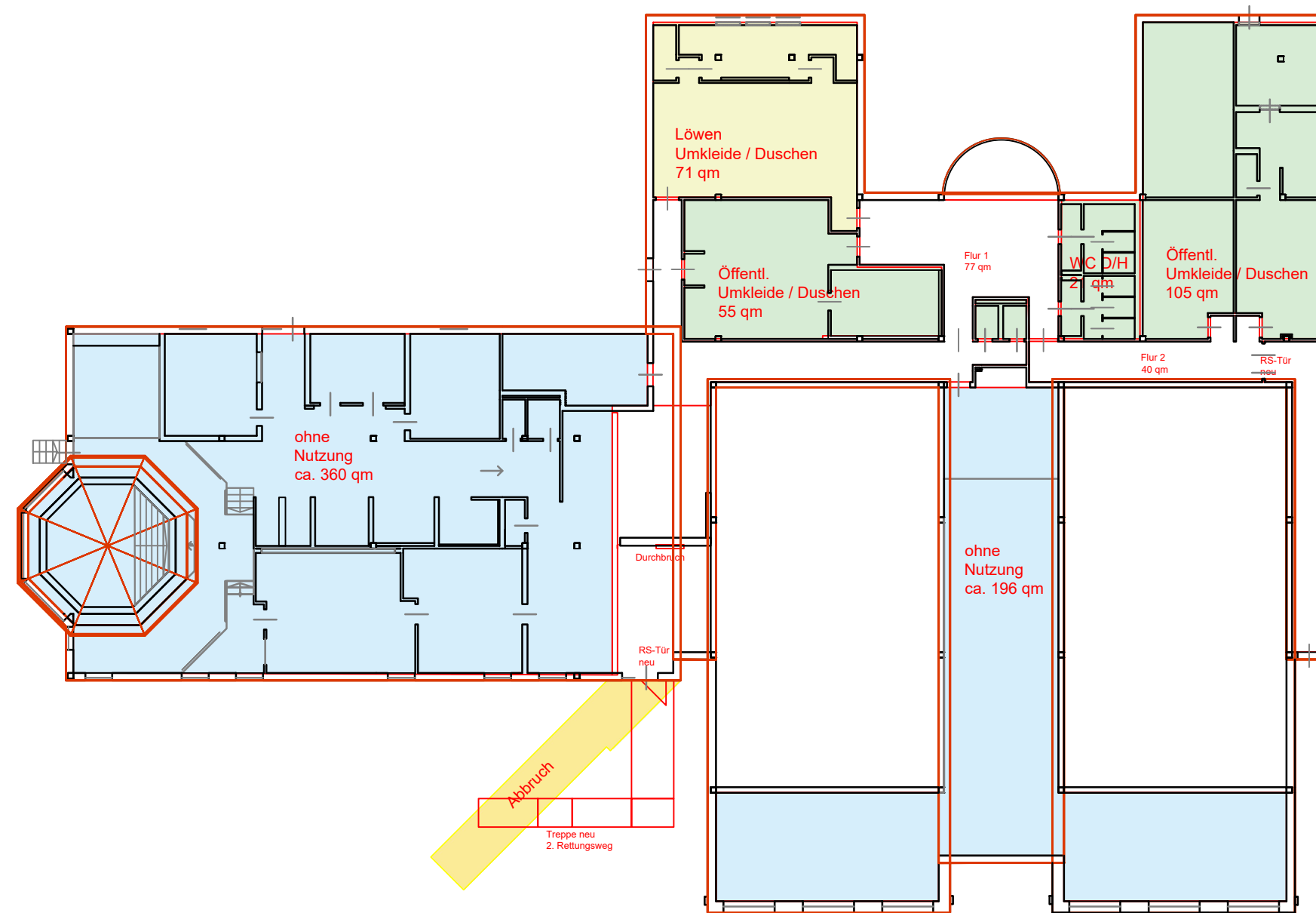


Stadt  Braunschweig

Fachbereich
Gebäudemanagement
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig

Vienna House **VORABZUG**
WE 01317 Haus 3 EG +UG
MBKS Basketball Löwen und übrige Sportbedarfe

Bearbeitet	Ben	Gesehen	Schm
Liegenschaft	PE0029	Maßstab	1:500
Plan-Nr.	Nr	Datum	25.09.2025
Datei:	E_PE0029_01317_03_01_B_GR_EG_500.DWG		



Stadt  Braunschweig

Fachbereich
Gebäudemanagement
Willy-Brandt-Platz 13
38102 Braunschweig

Vienna House **VORABZUG**
WE 01317 Haus 3, 1. OG
MBKS Basketball Löwen und übrige Sportbedarfe

Bearbeitet	Ben	Gesehen	Schm
Liegenschaft	PE0029	Maßstab	1:250
Plan-Nr.	Nr	Datum	25.06.2025
Datei:	E_PE0029_01317_03_01_B_GR_OG1_250.DWG		