

*Betreff:***Mietvertrag mit dem TV Mascherode von 1919 e.V. über die Sportanlage Mascherode***Organisationseinheit:*Dezernat VII  
0670 Sportreferat*Datum:*

26.01.2026

*Beratungsfolge:*Sportausschuss (Vorberatung)  
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)*Sitzungstermin*03.02.2026  
04.02.2026*Status*Ö  
N**Beschluss:**

1. Dem Mietvertrag mit dem TV Mascherode von 1919 e.V. über die Sportanlage Mascherode bis zum 31. März 2029 wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, Vertragsanpassungen im Benehmen mit dem Mieter vorzunehmen.

**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.

Die Stadt hat im Jahr 2011 einen Pachtvertrag mit dem Realverband Forstgenossenschaft Mascherode über die Sportanlage Mascherode, die von dem unter 1. genannten Sportverein bereits seit vielen Jahrzehnten genutzt wird, abgeschlossen. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29. Oktober 2024 (Ds. 24-24376) wurde die Verwaltung ermächtigt, Vertragsverhandlungen mit den Sportvereinen hinsichtlich der notwendigen Umsatzsteuerregelung nach § 2b UStG zu führen mit dem Ziel, Änderungsverträge mit Miet- und Pachtzinsvereinbarungen zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer ab dem 1. Januar 2025 abzuschließen.

Im Einvernehmen mit dem Verein ist es Ziel in diesem Zusammenhang einen Untermietvertrag bis zum derzeitigen Ende (31. März 2029) des mit dem Realverband Forstgenossenschaft Mascherode gültigen Pachtvertrages abzuschließen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Mietvertrag mit dem TV Mascherode e.V. über die Sportanlage Mascherode bis zum 31. März 2029 die Zustimmung zu erteilen.

Im gemeinsamen Austausch mit dem Verein ist man zudem übereingekommen, mit dem Realverband Forstgenossenschaft Mascherode als Eigentümerin der Fläche, noch in diesem Jahr, frühzeitig vor dem Auslaufen des zugrunde liegenden Pachtvertrages zwischen Realverband und Stadt, in Verhandlungen über eine langfristige Lösung zur Sicherung der Sportanlage zu treten.

Als Anlage ist der Vertragsentwurf für den genannten Verein beigefügt.

Geiger

**Anlage/n:**

1 - Mietvertrag\_TV\_Mascherode\_ab\_2025 (öffentlich)

Zwischen

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

- nachstehend Stadt genannt –

und

dem TV Mascherode von 1919 e.V., Salzdahlumer Str. 300, 38126 Braunschweig

- nachstehend Verein genannt -

wird nachstehender

## **Untermietvertrag**

geschlossen:

### **Präambel**

Grundlage dieses Vertrages ist der Pachtvertrag zwischen dem Realverband Forstgenossenschaft Mascherode und der Stadt sowie dem Verein (als Beteiligter) vom 28. April 2011 der weiterhin Gültigkeit besitzt.

### **§ 1**

(1) Die Stadt ist Pächterin einer Teilfläche des folgenden Grundstücks:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Mascherode/5330	3	208/2	127.848 m <sup>2</sup>

Sie vermietet diese Teilfläche in einer Größe von ca. 32.057 m<sup>2</sup> an den Verein. Die Überlassung der Fläche einschließlich der Baulichkeiten erfolgt im augenscheinlichen Zustand ohne Gewähr für die Eignung des Grundstückes und des Gebäudes für die Zwecke des Sportvereins, insbesondere für seine Größe, Beschaffenheit und Bebauungsfähigkeit oder für das Nichtvorhandensein offener und geheimer Mängel.

In der Örtlichkeit angrenzende Gräben sind nicht Bestandteil der Pachtfläche. Die Pachtfläche umfasst ausweishlich des Lageplans außer an den Straßenseiten auch das umliegende Gelände mit einer Breite von 10 m um den vorhandenen Zaun.

Von der Verpachtung ausgenommen ist die Fläche, auf der sich ein Mobilfunkmast befindet. Dem Verein sind die Verträge mit dem Mobilfunkbetreiber bekannt. Die diesem gewährten Betriebs-, Wege und Fahrrechte ergeben sich aus den entsprechenden Verträgen.

Diese Fläche wird vom Eigentümer direkt einem Mobilfunkanbieter überlassen und ist somit nicht Gegenstand des Vertrags.

Der Verein akzeptiert die hierdurch bestehenden Einschränkungen des Pachtgegenstandes und gewährt dem Mobilfunkbetreiber die uneingeschränkte Ausübung der vereinbarten Rechte. Er verpflichtet sich, dem Betreiber der Mobilfunkanlagen die Rechte zu gewähren, die auch der Realverband Forstgenossenschaft Mascherode diesen vertraglich zugesichert hat.

## § 2

(1) Der Verein ist berechtigt, auf der gemieteten Teilfläche eine Sportanlage mit den dazu erforderlichen Einrichtungen, zu betreiben und zu unterhalten. Das im Vereinseigentum befindliche Gebäude ist nicht Gegenstand dieses Vertrages (im Lageplan rot umrandet).

(2) Die Stadt gewährt für diesen Zweck einen jährlichen Zuschuss, dessen Höhe sich aus dem von den zuständigen Gremien der Stadt beschlossenen Unterhaltungszuschüssen ergibt.

(3) 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. Soweit der Verein von diesem Kündigungsrecht Gebrauch macht, werden die Vertragsparteien mit dem festen Willen zur Einigung über eine Anschlussnutzung für die in § 1 genannten Grundstücke zur Sicherung des Sportbetriebes verhandeln.

(4) Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, in der Anlage rot umrandet. Es ist nicht ohne Zerstörung oder wesentliche Veränderung vom Grundstück trennbar und somit als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks anzusehen. Sämtliche Bestandteile und fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen befinden sich im Eigentum des Vereins. Sämtliche das Gebäude betreffende Verkehrssicherungspflichten obliegen dem Verein. Der Verein verpflichtet sich das Gebäude als Sportfunktionsgebäude unentgeltlich für den auf der Sportanlage durchzuführenden Sportbetrieb zu nutzen und zur Verfügung zu stellen.

## § 3

(1) Der Vertrag wird rückwirkend mit Wirkung vom 01. Januar 2025 geschlossen. Er endet am 31.03.2029 und verlängert sich um jeweils zwei weitere Jahre, wenn der Pachtvertrag zwischen der Stadt und dem Realverband Forstgenossenschaft Mascherode als Eigentümerin entsprechend verlängert wird und nicht eine der Vertragsparteien neun Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses schriftlich widerspricht. Für die Einhaltung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs des Schreibens beim Vertragspartner maßgeblich.

(2) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn der Verein

- a) die Rechtsfähigkeit als Sportverein verliert,
- b) mit der Zahlung des Mietzinses oder eines Teiles länger als zwei Monate trotz Abmahnung in Verzug ist,
- c) den Bestimmungen des Vertrages trotz Abmahnung zuwider handelt oder

d) über das Vermögen des Vereines ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet bzw. eine außergerichtliche Schuldenbereinigung nach der Insolvenzordnung betrieben wird.

(3) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag ganz oder teilweise jederzeit unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zu kündigen, wenn die vermietete Fläche aus zwingenden städtebaulichen Gründen oder zur Entwicklung der Sportstätteninfrastruktur von der Stadt gebraucht oder der Pachtvertrag zwischen der Stadt und dem Realverband Forstgenossenschaft Mascherode außerordentlich fristlos gekündigt wird.

(4) Die Kündigung bedarf in allen Fällen der Schriftform.

#### § 4

(1) Der Mietzins beträgt 0,03 €/m<sup>2</sup> jährlich für die unbebaute Fläche und 0,12 €/m<sup>2</sup> jährlich für die bebaute Fläche. Für die überlassene unbebaute Grundstücksfläche von 31.641 m<sup>2</sup> ist somit ein Mietzins von 949,23 € jährlich zzgl. Umsatzsteuer und für die bebaute Fläche in einer Größe von 416 m<sup>2</sup> ein Mietzins von 49,92 € zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen. Daraus ergibt sich ein jährlicher Gesamtmietzins in Höhe von insgesamt derzeit 1.188,99 €. Der Mietzins ist im Voraus in Teilbeträgen von 297,25 € jeweils zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines Jahres auf eines der Konten der Stadtkasse unter Angabe des Kassenzzeichens 732100003012 überweisen. Der Verein darf den Mietzins nicht mit Gegenforderungen aufrechnen, es sei denn, es handelt sich um eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderung; ein Zurückbehaltungsrecht wird ausgeschlossen.

(2) Bei Zahlungsverzug wird der Verein Verzugszinsen und bei Stundung Stundungszinsen zahlen. Die Verzugszinsen liegen bei 5 % und die Stundungszinsen bei 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz.

(3) Der Mietzins gilt bis zum 31.03.2029. Bei einer Verlängerung des Untermietvertrages ab dem 01.04.2029 wird der Mietzins für die unbebaute Fläche und die bebaute Fläche neu bestimmt (Zielwerte sind 0,06 €/m<sup>2</sup> jährlich für die unbebaute Fläche und 0,22 €/m<sup>2</sup> jährlich für die bebaute Fläche).

#### § 5

Die auf dem Grundstück ruhenden und durch den Verwendungszweck noch zur Entstehung kommenden laufenden öffentlichen Abgaben und Lasten z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung sowie die privatrechtlichen Lasten, z. B. Brandkassenbeiträge, Abfallbeseitigungsgebühren (Restmüll), Kehrgebühren, Hausanschlusskosten für den Anschluss des Grundstückes an die Verteilernetze der Strom- Gas- und Wasserversorgung und die verbrauchsabhängigen Nebenkosten wie z. B. Gas, Wasser, Strom, trägt der Verein.

#### § 6

(1) Der Verein darf das Grundstück nur für den in § 2 vorgesehenen Zweck nutzen. Davon ausgenommen ist die Nutzung des vereinseigenen Gebäudes.

Künftige Veränderungen an Grund und Boden sowie die Errichtung von Bauten und Anlagen oder deren Veränderung bedürfen in jedem Fall der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, etwaige dabei von der Stadt gestellte Bedingungen oder Auflagen hat der Verein zu erfüllen.

## § 7

(1) Der Verein verpflichtet sich, die Sportanlage einschließlich der darauf errichteten und des vereinseigenen Gebäudes und Einfriedungen oder sonstigen Anlagen und Anpflanzungen auf seine Kosten stets ordnungsgemäß zu unterhalten; Hinweise 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. Dazu gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Gehölzpflege. Die notwendige Grunderneuerung der Spielfelder und der Einfriedung fällt nicht in die Unterhaltungspflicht des Vereins.

(2) Glasschäden muss der Verein alleine tragen. Ihm obliegen ebenfalls die Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Ersatzbeschaffung aller von ihm selbst eingebrachten Einbauten und Einrichtungen.

(3) Für die Beseitigung von Schäden durch Verstopfungen der Rohrleitungen durch unsachgemäße Benutzung ist der Verein zuständig, sofern der Verein die Verstopfung verursacht hat, hat dieser auch die Kosten für die Beurteilung der Beweislast zu tragen. Die Beweislast liegt bei der Stadt.

(4) Die Erhaltung der nicht im Vereinsbesitz befindlichen baulichen Anlagen in Dach und Fach obliegt der Stadt. Hierzu gehören Arbeiten an der baulichen Substanz des Mietgegenstandes, wie z.B. an tragenden Wänden und dem Fundament.

(5) Der Verein verpflichtet sich, die gesamte Sportanlage oder auch Teile derselben für die schulsportliche Nutzung der Stadt Braunschweig unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Dabei wird die Zeit der Inanspruchnahme der Sportanlage durch die Schulen im Einvernehmen mit dem Verein so gelegt, dass der Sportbetrieb des Vereins nicht beeinträchtigt wird. Dies beinhaltet ebenfalls die Nutzung der Teile des vereinseigenen Gebäudes durch die Sporttreibenden, welche für die Sportausführung vorgesehen sind (Umkleiden inkl. Duschen und Sanitäreinrichtungen).

(6) 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.

## § 8

(1) Der Verein übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das überlassene Grundstück einschließlich der privaten Zuwegungen. Dem Verein obliegen der Winterdienst und die Reinigung auf der Vertragsfläche einschließlich der Zuwegung.

(2) Die Stadt überlässt dem Verein die Sportplatzanlage und deren Einrichtungen. Der Verein ist verpflichtet, die Räume, Einrichtungen, Sportstätten und Geräte jeweils vor der Nutzung auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit hin für den vorgesehenen Verwendungszweck durch seinen Beauftragten zu prüfen. Er muss sicherstellen, dass

schadhafte Anlagen, Räume, Einrichtungen und Geräte nicht benutzt werden, soweit ihm diese Prüfung zuzumuten ist.

(3) Für Personenschäden, welche dem Verein, seinen Bediensteten, Mitgliedern oder Beauftragten oder Besucherinnen und Besucher einer Veranstaltung entstehen, haftet die Stadt sowie deren gesetzliche Vertreter oder Erfüllungsgehilfen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Für sonstige Schäden haftet die Stadt, deren gesetzliche Vertreter oder Erfüllungsgehilfen nur bei einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung.

Der Verein stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen seiner Bediensteten, Mitglieder oder Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen oder sonstiger Dritter von Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Räume, Sportstätten und Geräte oder der Zugänge zu den Räumen und den Anlagen stehen. Dies trifft nicht zu, soweit die Sportanlage von Schulen oder für Volksfeste benutzt wird. Der Verein verzichtet für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Stadt sowie gegen deren gesetzlichen Vertreter sowie Erfüllungsgehilfen. Absatz 4 gilt dann nicht, soweit die Stadt für den Schaden nach Maßgabe des Absatzes 3 verantwortlich ist.

(4) Von dieser Vereinbarung bleibt die Haftung der Stadt als Grundstücksbesitzerin gemäß § 836 BGB für den sicheren Bauzustand von Gebäuden unberührt.

(5) Der Verein haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die der Stadt an den überlassenen Räumen, Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, soweit die Schädigung nicht in den Verantwortungsbereich der Stadt fällt. Schäden, die auf normalen Verschleiß beruhen fallen nicht unter diese Regelung.

(6) Der Verein hat bei Vertragsabschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haftpflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche sowie Haftpflichtansprüche der Stadt für Schäden an den gemieteten Einrichtungen gedeckt werden.

(7) Die Stadt übernimmt keine Haftung für die vom Nutzenden, seinen Mitarbeitenden, Mitgliedern, Beauftragten oder von Besucherinnen und Besuchern seiner Veranstaltungen eingebrachten Gegenstände, insbesondere Wertsachen, es sei denn, der Stadt fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.

(8) Die rechtzeitige Anmeldung von Veranstaltungen bei der GEMA (Gesellschaft für musikalische Aufführungen und mechanische Vervielfältigungsrechte) und die Zahlung der fälligen Gebühren obliegen dem Verein.

## § 9

(1) Bei Beendigung oder Aufhebung des Untermietverhältnisses ist der Verein verpflichtet, die Vertragsfläche in einem gefahrlosen Zustand zurückzugeben. Der Verein hat alle von ihm errichteten, mit dem Grund und Boden verbundenen und nicht verbundenen Anlagen einschließlich der Fundamente spätestens zum Tag der Beendigung des Mietverhältnisses auf eigene Kosten zu beseitigen und die Fläche im forstwirtschaftlichen, d. h. zur Aufforstung geeigneten Zustand zu übergeben. Der Rückbau der Rasenflächen beschränkt sich auf einen Umbruch oder eine Tiefenlockerung. Kommt der Verein dieser Rückbauverpflichtung nicht nach, ist die Stadt zur Ersatzvornahme auf Kosten des Vereins berechtigt.

(2) Die Stadt kann jedoch auch verlangen, dass einzelne oder alle auf der Vertragsfläche vorhandenen Anlagen erhalten bleiben. In diesem Fall gehen sie in das Eigentum der Stadt über. Für Investitionen, die der Verein nachgewiesenermaßen für diese Anlagen mit Eigenmitteln durchgeführt hat, zahlt die Stadt, sofern sie den Vertrag gekündigt hat, eine angemessene Entschädigung in Höhe des Zeitwertes. 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 (Sportreferat) zu verwenden. Zuschüsse der Stadt stellen keine Eigenmittel im vorgenannten Sinne dar.

(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.

#### **§ 10**

Die weitere Untervermietung/Verpachtung bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Davon ausgenommen ist die Überlassung der Anlage an andere Braunschweiger Sportvereine.

#### **§ 11**

(1) Beauftragte der Stadt sind berechtigt, das Grundstück zu jeder angemessenen Tageszeit nach Vereinbarung zu betreten. Dabei festgestellte Mängel sind vom Verein auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen. Kommt der Verein dieser Anforderung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, die Beseitigung der Mängel selbst durchzuführen oder auf Kosten des Vereins zu veranlassen.

(2) Der Realverband Forstgenossenschaft Mascherode erhält das Zugangsrecht sowie das Recht der Holzernte. Diese Berechtigungen sind so auszuüben, dass Nutzung und Sicherheit der Sportanlage nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wird der Realverband Forstgenossenschaft Mascherode Holzernten soweit möglich im Vorfeld mit dem Verein abstimmen, damit dieser keine unnötigen Baumunterhaltungsarbeiten auf der Pachtfläche durchführt oder die entsprechende Erforderlichkeit bei der Stadt anzeigt. Der Verein hat dem Realverband Forstgenossenschaft Mascherode die Beseitigung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 20 cm im Vorfeld anzuzeigen, damit der Realverband Forstgenossenschaft von seinem Recht auf Holzernte Gebrauch machen kann.

#### **§ 12**

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

#### **§ 13**

Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Braunschweig.

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

TV Mascherode von 1919 e.V.

-----

-----

ENTWURF



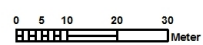
Nur für den  
Dienstgebrauch

### Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 11.02.2025

Maßstab: 1:1 500

Erstellt für Maßstab



Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Stadt  **Braunschweig**  
Fachbereich Stadtplanung  
und Geoinformation,  
Abteilung Geoinformation