

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

29.11.2022

*Beratungsfolge*Sportausschuss (Vorberatung)  
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)*Sitzungstermin*30.11.2022  
13.12.2022*Status*Ö  
N**Beschluss:**

„Der Überlassungs- und Mietvertrag über die Sportanlage Lindenberg mit dem SV Lindenberg 1949 e. V. wird zum 31.12.2022 aufgehoben.“

**Sachverhalt:**

Der SV Lindenberg 1949 e. V. (SV Lindenberg) hat die Verwaltung gebeten, das bestehende Vertragsverhältnis über die Sportanlage Lindenberg, nämlich den aus dem Jahr 1987 stammende Überlassungs- und Mietvertrag, aufzuheben.

Der Verein begründet dies damit, dass der Verein seine Vereinsaktivitäten künftig hauptsächlich auf den vereinsportlichen Betrieb ausrichten möchte. Ein starkes Mitgliederwachstum in den letzten Jahren, sowie die sportlich äußerst erfolgreiche Herren-Baseball-Mannschaft erfordern vollsten Fokus auf die sportlichen Aspekte des Vereinslebens. Die Herren-Baseball-Mannschaft ist in der abgelaufenen Saison Meister der 2. Bundesliga Nord geworden. Der somit ermöglichte Aufstieg in die 1. Baseball-Bundesliga wurde jedoch aufgrund von finanziellen, organisatorischen und personellen Gründen nicht vollzogen.

Das auf der Sportanlage Lindenberg vorhandene städtische Sportheim mit Terrasse ist Bestandteil des Überlassungs- und Mietvertrages aus dem Jahr 1987. Dieses wurde von der Stadt errichtet und erhielt durch den Verein einen Anbau. Seit dem Beginn der Vertragsverhandlungen wurde das Gebäude durch den städtischen Fachbereich Gebäudemanagement mehrfach begangen und überprüft. Es wurde ein stark abgängiger Zustand des städtischen Gebäudes sowie Mängel an der Bausubstanz festgestellt. Unter dem Gebäude befinden sich diverse Schächte, die teilweise undicht sind und voller Wasser stehen. Sämtliche Mängel am Gebäude wurden aufgenommen, sicherheitsrelevante Mängel wurden behoben. Die Verwaltung prüft, ob und welche Sanierungsmaßnahmen geeignet sind.

Mit der Aufhebung des Vertragsverhältnisses sind zukünftig die Betriebskosten für das Gebäude zu zahlen. Der Unterhaltungszuschuss für den Umkleide- und Sanitärbereich an den Verein würde entsprechend ab 2023 nicht mehr gewährt werden.

Die Sportaußenanlage ist seit dem Umbau zu einem ligafähigen Baseball-Spielfeld inklusive In- und Outfield im Jahr 2020 in einem sehr guten Zustand. Bei der Pflege des Infields ist der

SV Lindenberg allerdings an seine Grenzen gestoßen, da hierfür eine spezielle Pflege notwendig ist. Für die Stadt wäre bei einer Aufhebung des Vertragsverhältnisses die Pflege der Außenanlagen komplett zu übernehmen. Unterhaltungszuschüsse für die Außensportanlagen wie z. B. Weitsprunganlage, Laufbahn und die Baseball-Spielfelder an den SV Lindenberg würden ab 2023 nicht mehr gewährt werden.

Es wird empfohlen, den bestehenden Überlassungs- und Mietvertrag zum 31.12.2022 aufzuheben und mit dem SV Lindenberg einen Nutzungsvertrag über die Sportanlage Lindenberg abzuschließen.

Herlitschke

**Anlage/n:**

- Überlassungs- und Mietvertrag vom 28.10.1987

Zwischen

der Stadt Braunschweig - Liegenschaftsamt -  
und dem

- Stadt

SV Lindenberg 1949 e. V.  
wird nachstehender

- Verein

**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 Eigentümerin des in Braunschweig gelegenen Grundstücks Gemarkung Altewiek, Flur 9, Flurstücke 187 und 185/49. Sie vermietet dieses Grundstück einschließlich Vereinsheim mit Terrasse 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 270 m<sup>2</sup> auf den bebauten Bereich und 19 988 m<sup>2</sup> auf den unbebauten Bereich. Die Fläche ist 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:

2 Großspielfelder (Rasen)	18 000 DM
1 Kleinspielfeld (Rasen)	2 500 DM
Leichtathletikteilanlage	1 600 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 25 100 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,

44

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 632,04 DM (in Worten: sechshundertzweiunddreißig 4/100 ) zu zahlen. Er ist jeweils zum 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines Jahres im voraus in Höhe von 158,01 DM auf eines der Konten der Stadtkasse Braunschweig unter Angabe der Personenkonto-Nr. 5.0506.031034.3 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 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.

## § 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 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 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 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 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.

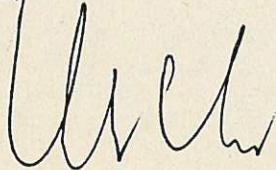
§ 14

Gerichtsstand und Erfüllungsort aus diesem Vertrag ist Braunschweig.

Braunschweig, 28.10.1987

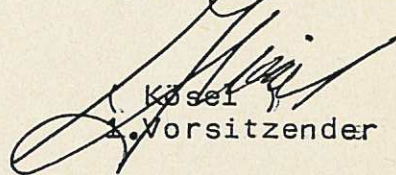
Stadt Braunschweig  
Der Oberstadtdirektor  
~~Liegenschaftsamt~~

i. V.



Verein:

Sportverein Lindenberg e.V

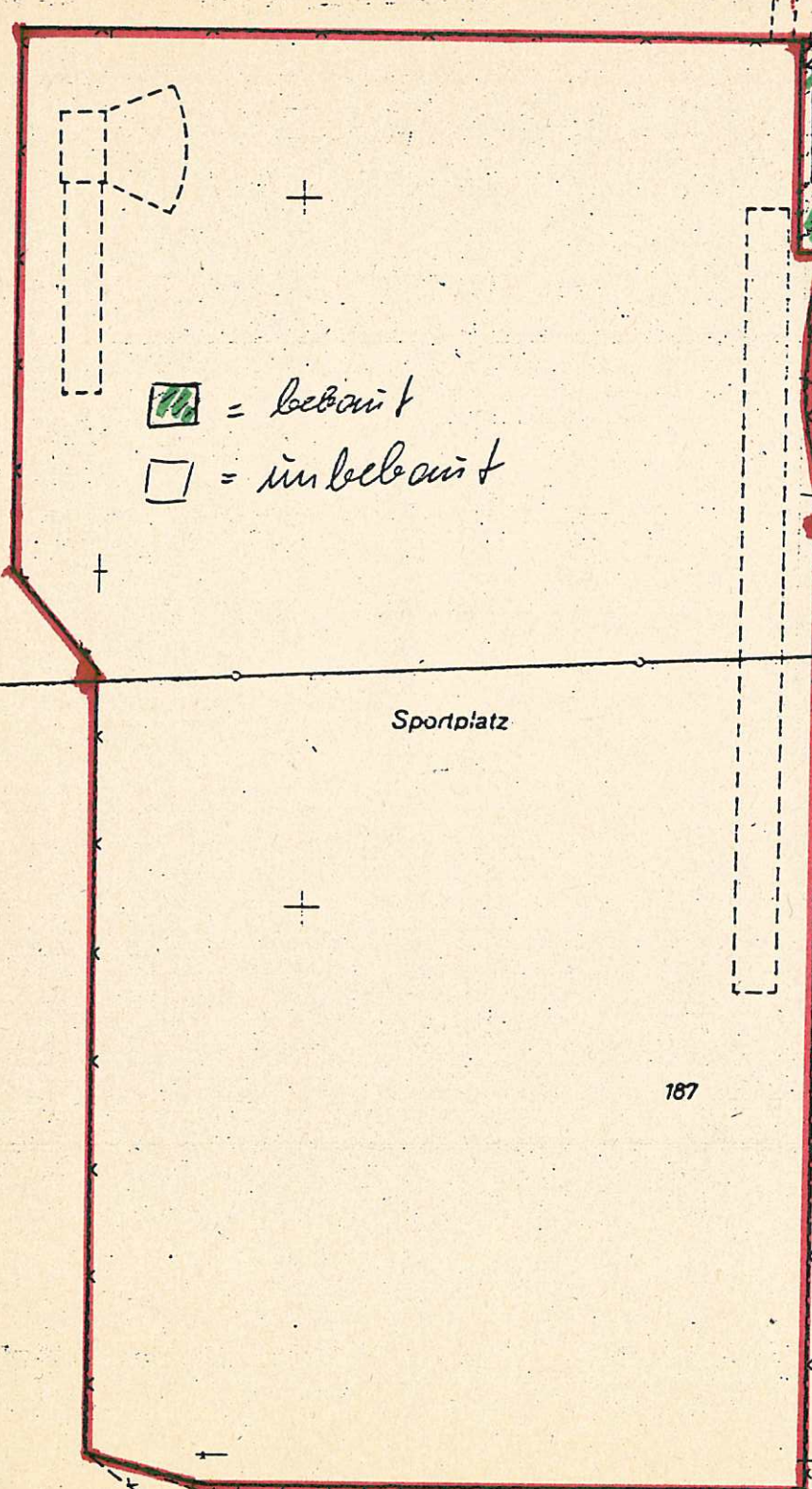
  
Kösel  
1. Vorsitzender



Hannelore Reichel  
2. Vorsitzende

Braunschweig, 10.10.87

$\frac{185}{49}$

# 10. Linden beer g



-  = bebaut
-  = un bebaut

Sportplatz

187

Bosch und Bahn

2764

Weg

259

Anlage

Schule

Lindenbergsiedlung

Teich

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