

Betreff:

Verlängerung des Mietvertrages mit dem Sportverein Broitzem 1921 e.V.

Organisationseinheit:

Dezernat VII
0670 Sportreferat

Datum:

14.08.2025

Beratungsfolge

Sportausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.08.2025

09.09.2025

Status

Ö

N

Beschluss:

1. Der Verlängerung des Mietvertrages mit dem SV Broitzem 1921 e.V. bis zum 31. Dezember 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.

A.

Die Stadt hat mit dem SV Broitzem 1921 e.V. bereits einen seit vielen Jahren laufenden Mietvertrag über die Sportanlage in Broitzem. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29. Oktober 2024 (Ds. 24-24376) wurde die Verwaltung ermächtigt, Vertragsverhandlungen mit den genannten 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 den Vereinen ist es Ziel diese Mietverträge in diesem Zusammenhang zu verlängern.

Nach Gesprächen zwischen der Verwaltung und dem Verein wurde eine notwendige Vertragsanpassung mit einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren abgestimmt. Wie bisher käme es nach Ablauf des Vertrages zu einer automatischen jährlichen Verlängerung. Die Verwaltung empfiehlt der Vertragsanpassung und -verlängerung mit dem SV Broitzem 1921 e.V. bis zum 31. Dezember 2029 die Zustimmung zu erteilen.

Als Anlage ist der Vertragsentwurf für den SV Broitzem 1921 e.V. beigelegt.

B.

Die Verwaltung informiert zusätzlich, dass der Mietvertrag mit dem FC Wenden 1920 e.V. für die dortige Sportanlage ebenfalls hinsichtlich der gesetzlichen Umsatzsteuerregelung angepasst und neu gefasst wird. Eine Verlängerung der bestehenden Vertragslaufzeit bis zum 31. Dezember 2044 ist aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 03.04.2024 (Ds. 24-23027) derzeit nicht notwendig.

Geiger

Anlage/n:

Entwurf_Mietvertrag_SV_Broitzem

Zwischen

der Stadt Braunschweig — -

- Stadt -

und

dem SV Broitzem 1921 e.V.

— Verein —

wird nachstehender

Mietvertrag

geschlossen:

Präambel

Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, den Mietvertrag vom 28.10.1987 sowie deren Nachtragsverträge zum 31. Dezember 2024 aufzuheben und durch diesen Vertrag zu ersetzen.

§ 1

(1) Die Stadt ist Eigentümerin folgenden Grundstücks:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Broitzem/ 5325	2	99/32	22.458 m ²
Broitzem/ 5326	2	99/38	24.896 m ²

Sie überlässt davon eine Teilfläche in einer Größe von ca. 27.690 m² an den Verein. Die Überlassung der Anlage 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.

(2) Die vermietete Fläche ist auf dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, rot umrandet.

§ 2

(1) Der Verein ist berechtigt, auf der gemieteten Teilfläche eine Sportanlage mit den dazu erforderlichen Einrichtungen, zu betreiben und zu unterhalten.

(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.

§ 3

(1) Der Vertrag wird mit Wirkung vom 01. Januar 2025 für die Dauer von 5 Jahren geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit von einer der Vertragsparteien schriftlich gekündigt wird.

(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.

§ 4

(1) Der Mietzins beträgt 0,03 €/m² jährlich für die unbebaute Fläche und 0,22 €/m² jährlich für die bebaute Fläche. Für die überlassene unbebaute Grundstücksfläche von 27.285 m² ist somit ein Mietzins von 818,55 € jährlich zzgl. Umsatzsteuer und für die bebaute Fläche in einer Größe von 405 m² ein Mietzins von 89,10 € zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen. Daraus ergibt sich ein jährlicher Gesamtmietzins in Höhe von 907,65 € zzgl. Umsatzsteuer, insgesamt derzeit 1.080,10 €. Der Mietzins ist im Voraus in Teilbeträgen von 270,03 € jeweils zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines Jahres auf eines der Konten der Stadtkasse unter Angabe des Kassenzzeichens 732100002980 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) Sollte sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland nach dem Stand vom Vertragsabschluss künftig um mehr als 10 % nach oben oder unten verändern, wird der

Mietzins im gleichen Verhältnis angepasst und ist auf 1. schriftliches Anfordern der Berechtigten mit Wirkung vom Ersten des vorangegangenen Monats an zu zahlen.

(4) Wenn aufgrund der vorstehenden Klausel eine Anpassung des Mietzinses durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den Bestimmungen des vorstehenden Absatzes nur jeweils anwendbar, sobald sich der gegenüber der jeweiligen Ausgangsziffer veränderte Index um mehr als 15 % nach unten oder oben verändert hat.

§ 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.

(2) 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 Gebäude 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 obliegt 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 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.

(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 Vertragsverhältnisses hat der Verein die von ihm errichteten Anlagen, auf eigene Kosten und Veranlassung innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Fundamente sind herauszunehmen und Bodenvertiefungen einzuplanieren.

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

§ 11

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.

§ 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.

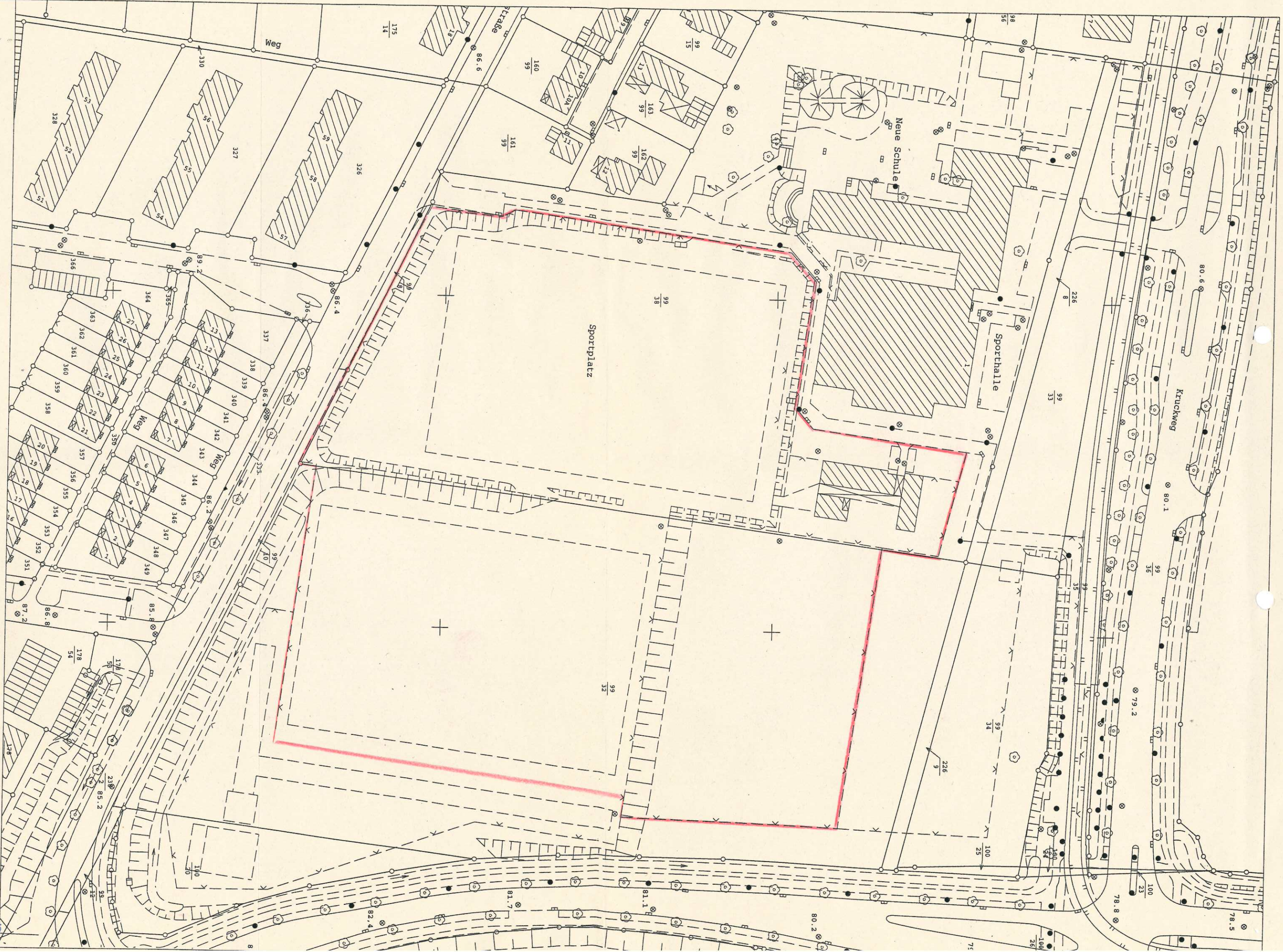
Braunschweig, den

Stadt Braunschweig

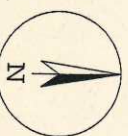
SV Broitzem 1921 e.V.

Der Oberbürgermeister

i.V.



Angefertigt : 23.02.1998
Maßstab : 1 : 1000
Gemarkung : Broitzem
Flur : 2



Ausschnitt aus der
Stadtgrundkarte
Vervielfältigung nur für eigene,
nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Stadt Braunschweig
Vermessungsamt