

Drucksache Nr.: 0740/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	15.09.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister/Sachgebietsleiter III

Verhandlungsgegenstand:

Freigabe eines Haushaltsansatzes im Investitionshaushalt 2011 für die Sanierung des Umkleidegebäudes auf dem Sportgelände Volkshausplatz

A n t r a g:

Der Freigabe von Haushaltsmitteln im Investitionshaushalt 2011 für die Sanierung des Umkleidegebäudes auf dem Sportgelände Volkshausplatz bis zur Höhe von 60.000 Euro wird vorbehaltlich einer schriftlichen vertraglichen Vereinbarung mit dem SV Tungendorf e.V. hinsichtlich der Kostenteilung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme sowie vorbehaltlich der Neugestaltung des Pachtvertrages im Hinblick auf die Frage der Kostenverteilung für notwendige Erhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Freigabe Aufwendungen in Höhe von bis zu 60.000 Euro

Begründung:

Das seinerzeit frisch sanierte Sportgelände Volkshausplatz wurde im Jahre 1989 durch Abschluss eines Pachtvertrages zwischen der Stadt und dem Verein dem SV Tungendorf von 1911 e.V. (SVT) zur weiteren Nutzung im Rahmen des Sportbetriebes überlassen.

Im Jahre 2009 stellte ein von der Stadt beauftragtes Architektenbüro einen Sanierungsbedarf für die Hochbauten auf dem Volkshausplatz in Höhe von 132.685,00 Euro fest. Das Umkleidegebäude muss umfassend saniert werden. Ein als akut einsturzgefährdet geltendes Unterstellgebäude, das an den Spielplatz der Kita Volkshaus grenzte, wurde inzwischen abgerissen (Juli 2011), da die Sicherheit der Kinder sowie der Sportlerinnen und Sportler nicht mehr gewährleistet werden konnte.

Strittig ist bis heute, welche Vertragspartei die Kosten der Sanierung, insbesondere für „Dach und Fach“ zu tragen hat.

Im Pachtvertrag (Anlage 1) heißt es dazu:

§ 2 Absatz 2

„Bei Ablauf des Vertrages...hat der Pächter den Pachtgegenstand in einem Zustand zu übergeben, der zumindest dem entspricht, der bei der Übergabeverhandlung festgestellt wurde.“

§ 3 Absatz 1

„...Der Pächter ist vom Tage der Übergabe an verpflichtet, die Grundstücksabgaben sowie sämtliche Bewirtschaftungs-, Entsorgungs- und Unterhaltungskosten selbst zu tragen.“

§ 3 Abs. 2

„ Der Pächter ist ferner verpflichtet, den Pachtgegenstand regelmäßig zu unterhalten (Sportstätten- und Gebäudeunterhaltung).“

Ob es wirklich Wille der Vertragsparteien war, mit diesem Passus im Pachtvertrag die Erhaltungspflichten allumfassend auf den Pächter zu übertragen, ist heute nicht mehr nachvollziehbar.

Dafür, dass der SVT als Pächter auch die im Hinblick auf das Umkleidegebäude anfallenden Sanierungskosten zu tragen hat, spricht insbesondere die Klausel des § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 2 des Pachtvertrages. Vor Übergabe des Pachtgegenstandes an den SVT im Jahr 1989 wurde das Umkleidegebäude umfassend saniert und modernisiert, so dass die Frage einer neuerlichen Sanierung seinerzeit nicht im Vordergrund stand. Die vorstehend genannte Klausel des Pachtvertrages spricht deshalb dafür, dass der Verein grundsätzlich verpflichtet ist, das Gebäude bei Beendigung des Pachtvertrages in den seinerzeit bestehenden ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen, also auch Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu veranlassen. Wenn der Pächter seit 1989 regelmäßig anfallende Erhaltungsmaßnahmen nicht ergriffen und damit einen Sanierungsstau ausgelöst hat, kann dies nicht in vollem Umfang der Stadt Neumünster als Verpächterin zur Last fallen, zumal die Verpachtung unentgeltlich erfolgt und der Verein für laufende Unterhaltungsmaßnahmen Beihilfen nach den Sportförderungsgrundsätzen von der Stadt erhält.

Auch § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Pachtvertrages lässt vermuten, dass die Unterhaltungspflicht des Pächters umfassend zu verstehen ist. Nach Abs. 1 der Vorschrift ist der Pächter vom Tag der Übergabe an verpflichtet, sämtliche Unterhaltungskosten selbst zu tragen. Nach § 3 Abs. 2 ist der Pächter ferner verpflichtet, den Pachtgegenstand regelmäßig zu unterhalten (Sportstätten- und Gebäudeunterhaltung). Sieht man die beiden Absätze des § 3 im Zusammenhang, spricht dies dafür, dass der Pächter neben der regelmäßigen, also der laufenden Unterhaltung (Abs. 2) auch weitergehende Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Abs. 1) zu ergreifen hat.

Auf der anderen Seite lassen sich aber eben auch für eine gegenteilige Auslegung des Pachtvertrages zugunsten des SVT gute Argumente finden. Insbesondere ist nicht von der Hand zu weisen, dass der Pachtvertrag nach seinem Wortlaut dem Verein ausschließlich „Unterhaltungsmaßnahmen“ auferlegt, für „Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten“ oder auch „Erhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen“, die nach der gesetzlichen Regelung der §§ 58 Abs. 2 i.V.m. 535 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) grundsätzlich die Stadt als Verpächterin zu tragen hat, jedoch keine ausdrückliche Regelung trifft.

Insoweit ist aus juristischer Sicht auch die Auslegung vertretbar, der Pachtvertrag treffe bezüglich des Erhaltungs- und Instandsetzungsaufwandes keine Regelung, so dass es bei den gesetzlichen Vorgaben verbleibt.

Der SVT ist ebenfalls an einer gütlichen Einigung interessiert, hatte aber auch angekündigt, die Streitfrage notfalls gerichtlich klären zu lassen.

Ein vom Verein mit der Prüfung des Pachtvertrages beauftragter Rechtsanwalt stellte jedenfalls die alleinige Verpflichtung der Stadt aus dem Pachtvertrag heraus. Vor diesem Hintergrund hatte der Fachdienst Recht der Stadt Neumünster nach mehrfacher Überprüfung zusammenfassend erklärt, dass allein nach dem Wortlaut des Pachtvertrages eine gerichtliche Auseinandersetzung über die Kosten der Sanierung im Ergebnis offen sei und deshalb eine einvernehmliche Lösung Priorität genießen sollte.

Derzeit nehmen insgesamt 18 Fußballmannschaften des SVT am Spielbetrieb des Kreisfußballverbandes Neumünster teil. Auf dem heimischen Sportgelände am Süderdorfkamp steht neben dem A-Platz nur ein weiterer Trainingsplatz zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist unstrittig, dass die Trainingsplätze auf dem Volkshausplatz auch weiterhin für die Fußballsparte im SVT zur Verfügung stehen sollten.

Letztendlich folgt die Verwaltung der Empfehlung des hiesigen Fachdienstes Recht:

Danach wird aufgrund des äußerst ungewissen Ausgangs eines möglichen Prozesses eine Einigung der beiden Vertragsparteien in der Form einer hälftigen Kostenteilung vorgeschlagen. Im Anschluss an die durchgeführte Sanierung des Umkleidegebäudes soll der Abschluss eines neuen Nutzungsvertrages erfolgen, der die Pflichten zur baulichen Unterhaltung – wie in allen anderen Fällen im Wege des Erbbaurechtes – eindeutig dem Verein zuschreibt.

Hinsichtlich der vom Verein dazu abgegebenen Erklärung (Anlage 2) muss im Übrigen deutlich hervorgehoben werden, dass die vom SVT erwähnte Abtretung des Unterstellgebäudes an die Stadt einseitig erfolgte und damit unwirksam war. Der Pachtvertrag wurde dahingehend nie verändert. Das als akut einsturzgefährdet geltende Unterstellgebäude, das an den Spielplatz der Kita Volkshaus grenzte, wurde inzwischen abgerissen (Juli 2011), da die Sicherheit

der Kinder sowie der Sportlerinnen und Sportler nicht mehr gewährleistet werden konnte. Die Stadt hat die Abrisskosten in Höhe von 4.522 EUR getragen. Aber auch für diesen Fall liegt der Stadt eine schriftliche Erklärung des SV Tungendorf vor, dass der Verein sich im Rahmen der angestrebten gütlichen Einigung nachträglich an den angefallenen Kosten beteiligen würde.

Vor diesem Hintergrund wird die Freigabe der Mittel in Höhe bis zu 60.000 EUR im Investitionshaushalt 2011 für die Sanierung bzw. den Abriss der Hochbauten auf dem Sportgelände Volkshausplatz beantragt.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Günter Humpe-Waßmuth
Erster Stadtrat

Anlagen

Anlagen