Markus M. Sobotta

Vorlage Nr.: 166/2017

Markus Sobotta-Elmstraße 11d-38364 Schöningen

An die
Stadt Schöningen
Am Markt 1
38364 Schöningen

Stadt Schöningen
Eingang 29. Aug. 2017

Schöningen, den 29.08.2017

Betr.: Aufnahme eines Tagesordnungspunktes
„Pachtvertrag mit der Firma Actic Fitness GmbH"

Sehr geehrter Herr Bäsecke,

mit diesem Schreiben begründe ich meinen Entschluss zur Aufnahme des vorgenannten Beratungsgegenstandes in die Tagesordnung der nächsten Ratssitzung wie folgt:

Aus der Braunschweiger Zeitung ist bekannt geworden, dass der Hauptverwaltungsbeamte den vorgenannten Vertrag über die Nutzung von Räumlichkeiten im und des Badezentrums Negenborn mit der Firma Actic Fitness GmbH abgeschlossen hat.

Einen Beschluss oder eine Aussprache über den geänderten Vertragsentwurf in einer Sitzung des Verwaltungsausschusses hat es nicht gegeben, obwohl sich der VA dies ausdrücklich vorbehalten hat. Das vom BM gewählte Verfahren, der Übermittlung per Mail an die Beigeordneten, verbunden mit einer Fristsetzung zur Stellungnahme, ist gesetzlich nicht vorgesehen und hebelt die maßgebliche Geschäftsordnung und die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen aus. Der Vertragsentwurf hätte in einer ordentlichen Sitzung des VA vorab besprochen werden müssen.

Fraglich erscheint auch die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses für die Entscheidung überhaupt.

Telefon: 05352/909160 Telefax: 05352/909220 markus@Sobotta-net.de

Die Auffangzuständigkeit des Verwaltungsausschusses ist nur gegeben, wenn es sich nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt oder kein Fall der gesetzlich begründeten Zuständigkeit des Rates vorliegt.

Es könnte sich hierbei um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handeln, wenn die Wertgrenze des Buchstaben A Ziffer 6. d) der Richtlinie des Rates der Stadt Schöningen nach § 58 Abs. 1 Nr. 2 NKomVG maßgeblich wäre.

Dies wäre der Fall, wenn der Jahresbetrag der Pacht 10.000,00 € nicht übersteigen würde.

Legt man nur die vereinbarte Mindestpacht zu Grunde, die in Ziffer I. Nr. 7 des Vertrages mit EUR 3,00 netto pro Monat angegeben wird, so ist diese Grenze eingehalten worden.

Jedoch ergibt sich aus vorgenannter Ziffer auch, dass sich die Höhe der kalkulierten Miete aus 15 % des erzielten Monatsumsatzes berechnet.

Legt man die sich aus Ziff. I Nr. 6 ergebende kalkulierte und mindestens vom Pächter erwartete Mitgliederzahl (300) zu Grunde, dann ergibt sich bei einem angenommenen Mitgliedsbeitrag in Höhe von 50,00 € je Monat ein Jahresumsatz von 180.000,00 €, mithin eine Pacht von 27.000,00 €.

Dies überschreitet die vorgenannte Grenze deutlich.

Bereits aus den vorgenannten Gründen handelt es sich nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Die ausschließliche Zuständigkeit des Rates wäre gegeben, wenn eine Fallgestaltung des § 58 NKomVG vorliegt

Aus Ziff. I Nr. 8 des Vertrages ergibt sich,

> **„Der Vermieter gewährt ab Mietbeginn allen registrierten Fitness-Club-Mitgliedern freien Eintritt in den gesamten Badebereich,**
>
> **inklusive**
>
> **der Teilnahme am Wasser-Kursprogramm des Bades."**
>
> **Dies gilt auch, wenn das Bad für den öffentlichen Publikumsverkehr geschlossen ist. In diesem Fall wird das Bad vom Pächter alleine betrieben.**

Gem. § 58 Abs. 1 Nr. 13 NKomVG könnte sich die Zuständigkeit des Rates ergeben, wenn mit dem Vertrag eine Verpachtung einer Einrichtung verbunden wäre. Dies könnte darin gesehen werden, dass der Pächter das gesamte Badezentrum ausschließlich der Sauna auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten alleine nutzen darf. Dem Pächter steht es frei, seine Öffnungszeiten und damit die Nutzung des Bades selbst zu bestimmen.

Insoweit wird dem Pächter die Einrichtung Bad **vollständig** zur alleinigen Nutzung auf Grund des Pachtvertrages überlassen. Während der allgemeinen Öffnungszeiten steht diesem die Mitbenutzung der Einrichtung Schwimmbad zu.

Die Zuständigkeit des Rates könnte sich auch aus § 58 Abs. 1 Nr. 7 NKomVG ergeben.

Danach obliegt es dem Rat die Höhe der Benutzungsgebühren für das Schwimmbad festzusetzen.

Dies hat der Rat auch mit der Gebührenordnung für die Erhebung eines Entgeltes für die Benutzung des „Badezentrums Negenborn" vom 16.12.2014 in der Fassung vom 15.06.2017 getan.

Durch den vorgenannten **privatrechtlichen** Pachtvertrag hat der BM den Mitgliedern des Pächters eine monatliche Nutzung des Bades für 15 % des Mitgliedbeitrages eingeräumt. Hierbei ist unberücksichtigt, dass auch Räume zum Betrieb des Fitnesscenters bezahlt werden.

Dies entspricht bei einem Mitgliedsbeitrag von 50,00 je Monat einem Eintritt für den gesamten Monat in Höhe von 9,00 €.

Dies widerspricht eindeutig der Gebührenordnung des Rates. Eine Ausnahme sieht die Gebührensatzung nicht vor. Insoweit hätte der Vertrag durch den Rat beschlossen werden müssen, um überhaupt die Abweichung legalisieren zu können.

Hierbei ist aber zu beachten, dass gem. Art. 3 Abs. 1 GG der allgemeine Gleichbehandlungsgrundsatz auch bei der Erhebung von Gebühren zu beachten ist.

Dies wird durch die §§ 2 Abs. 1 und 5 NKAG konkretisiert. Auch hieraus ergibt sich eine rechtwidrige Ungleichbehandlung der Badegäste.

Es bleibt festzuhalten, dass sich die Entscheidungszuständigkeit des Rates ergibt und eine Ungleichbehandlung durch unterschiedliche Benutzungsentgelte unzulässig ist.

Da der geschlossene Vertrag durch den BM ohne Legitimation des zuständigen Organs bindend für die Stadt mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen wurde, ist zu überprüfen, wie der finanzielle Schaden, der der Stadt entstanden ist, wieder

ausgeglichen werden kann. Auch müssen wieder rechtmäßige Zustände geschaffen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es durch diesen Vertrag auch zu einer erheblichen Wettbewerbsverzerrung mit den örtlichen Mitbewerbern des Pächters kommt. Die Stadt subventioniert eine Leistung an einen Mitbewerber, die erheblich unter dem Marktwert vergütet wird. Hier könnte es sich um unlauteren Wettbewerb handeln.

Ich werde in der Sitzung beantragen,

> **den Vorgang der zuständigen Kommunalaufsicht und dem Landesrechnungshof zur weiteren Überprüfung und Stellungnahme zu übersenden.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. M. Sobotta

Markus M. Sobotta

Ratsherr der Stadt Schöningen

Telefon: 05352/909160 Telefax: 05352/909220 markus@Sobotta-net.de