

Version 02.07.2012

**Pachtvertrag
zwischen
Stadt Chemnitz
und
der CFC Marketing GmbH**

Präambel

Der Chemnitzer Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 5. Oktober und 9. November 2011 den Um- und Ausbau des Fußballstadions an der Gellertstraße (nachfolgend **Stadion**) beschlossen. **Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H., eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Chemnitz, wird den Umbau im Rahmen eines Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrages umsetzen** und dabei die allgemeinen Anforderungen des Stadionhandbuchs des Deutschen Fußballbundes und der Deutschen Fußballliga beachten.

Nach der Fertigstellung der Umbauarbeiten wird die Stadt Chemnitz das Stadion auf der Grundlage dieses Vertrages an die CFC Marketing GmbH verpachten. Für die Dauer der Umbauarbeiten und zur Fortführung der gemeinwohlorientierten Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadt Chemnitz und dem CFC vom 15.03./14.04.2010 schließen die Beteiligten eine gesonderte Vereinbarung.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Pachtgegenstand

(1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter das in

Version 01.10.2012

**Pachtvertrag
zwischen
der Stadt Chemnitz
und
der CFC Marketing GmbH**

Präambel

Der Chemnitzer Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 5. Oktober und 9. November 2011 den Um- und Ausbau des Fußballstadions an der Gellertstraße (nachfolgend **Stadion**) beschlossen. **Die Stadt Chemnitz, wird den Umbau durchführen** und dabei die allgemeinen Anforderungen des Stadionhandbuchs des Deutschen Fußballbundes und der Deutschen Fußballliga beachten.

Nach der Fertigstellung der Umbauarbeiten wird die Stadt Chemnitz das Stadion auf der Grundlage dieses Vertrages an die CFC Marketing GmbH verpachten. Für die Dauer der Umbauarbeiten und zur Fortführung der gemeinwohlorientierten Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadt Chemnitz und dem CFC vom 15.03./14.04.2010 schließen die Beteiligten eine gesonderte Vereinbarung.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Pachtgegenstand

(1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter das in

der Heinrich-Schütz-Straße in Chemnitz (Flurstücke 2058/8, 2062 k 2062 l und 2062 m der Gemarkung Chemnitz sowie Flurstücke 375/11, 375/21, 375/25 und 375/26 der Gemarkung Gablenz) gelegene Stadion nebst Funktionsgebäuden, Rasenübungsplatz, Park- und Verkehrsflächen sowie zugehöriger Außen- und Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 52.285,29 m².

2. Zustand und Umbau des Pachtgegenstands

3. Pachtzweck

4. Pachtzeit

(1) Das Pachtverhältnis beginnt mit der Herstellung der Nutzbarkeit des Stadions einschließlich der Zuschauerränge und wird unter dem Vorbehalt des Sonderkündigungsrechts des Verpächters gemäß nachfolgendem Absatz 2 für die Dauer von 20 Jahren zum Ende der turnusmäßigen Spielzeit des Pächters fest geschlossen. Die Fertigstellung der Um- und Ausbauarbeiten wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Regelungen in Ziffer 2 Abs. 1 voraussichtlich **bis zum Saisonbeginn 2014/2015** erfolgen. Maßgebend für den Beginn des Pachtverhältnisses ist das Datum der zwischen den Vertragsparteien zu protokollierenden Niederschrift, welche die Nutzbarkeit des Stadions im Sinne dieses Vertrages bestätigt. Für den Fall der unberechtigten Verweigerung der Bestätigung der Bespielbarkeit gilt die Vorschrift des § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB entsprechend.

(2) Nach Ablauf von 10 Jahren steht dem Verpächter ein Sonderkündigungsrecht zu, das mit einer Frist

der Heinrich-Schütz-Straße in Chemnitz (Flurstücke 2058/8, 2062 k 2062 l, 2062 m **und eine Teilfläche des Flurstücks 2062/6 der Gemarkung Chemnitz** sowie Flurstücke 375/11, 375/21, 375/25 und 375/26 der Gemarkung Gablenz) gelegene Stadion nebst Funktionsgebäuden, Rasenübungsplatz, Park- und Verkehrsflächen sowie zugehöriger Außen- und Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. **62.285,29** m².

2. Zustand und Umbau des Pachtgegenstands

3. Pachtzweck

4. Pachtzeit

(1) Das Pachtverhältnis beginnt mit der Herstellung der Nutzbarkeit des Stadions einschließlich der Zuschauerränge und wird unter dem Vorbehalt des Sonderkündigungsrechts des Verpächters gemäß nachfolgendem Absatz 2 für die Dauer von 20 Jahren zum Ende der turnusmäßigen Spielzeit des Pächters fest geschlossen. Die Fertigstellung der Um- und Ausbauarbeiten wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Regelungen in Ziffer 2 Abs. 1 voraussichtlich **in der zweiten Jahreshälfte 2014/2015** erfolgen. Maßgebend für den Beginn des Pachtverhältnisses ist das Datum der zwischen den Vertragsparteien zu protokollierenden Niederschrift, welche die Nutzbarkeit des Stadions im Sinne dieses Vertrages bestätigt. Für den Fall der unberechtigten Verweigerung der Bestätigung der Bespielbarkeit gilt die Vorschrift des § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB entsprechend.

(2) Nach Ablauf von 10 Jahren steht dem Verpächter ein Sonderkündigungsrecht im Hinblick auf die

von 6 Monaten zum Ende der turnusmäßigen Spielzeit ausgeübt werden muss. Nach dem Ablauf dem Ende der Vertragslaufzeit von 20 Jahren verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um fünf Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien ein Jahr vor dem Ablauftermin schriftlich gekündigt wird.

- (3) Im Übrigen kann das Pachtverhältnis während der Dauer der festen Vertragslaufzeit, sofern sich aus nachstehendem Absatz (4) nichts Abweichendes ergibt, nur aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt insbesondere vor:
- a. bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Pächters oder des CFC oder bei der Stellung eines Antrages des Pächters oder des CFC auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein eigenes Vermögen;
 - b. Wenn bei dem Pächter eine wesentliche Änderung der Beteiligungsverhältnisse von mehr

Pachtgegenstand **und sämtliche in der Anlage 6 zu diesem Vertrag aufgeführten Betriebs-vorrichtungen mit einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von mehr als 11 Jahren zu**, das einer Frist von 6 Monaten zum Ende der turnusmäßigen Spielzeit ausgeübt werden muss. **Im Hinblick auf sämtliche in der Anlage 6 zu diesem Vertrag aufgeführten Betriebs-vorrichtungen mit einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von weniger als 11 Jahren steht dem Verpächter bereits nach dem Ablauf von 7 Jahren ein Sonderkündigungsrecht zu.** Nach dem Ablauf der Vertragslaufzeit von 20 Jahren verlängert sich das **Pachtverhältnis für den Pachtgegenstand und sämtliche Betriebs-vorrichtungen** jeweils um fünf Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien ein Jahr vor dem Ablauftermin schriftlich gekündigt wird.

- (3) Im Übrigen kann das Pachtverhältnis während der Dauer der festen Vertragslaufzeit, sofern sich aus nachstehendem Absatz (4) nichts Abweichendes ergibt, nur aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt insbesondere vor:
- a. bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Pächters oder des CFC oder bei der Stellung eines Antrages des Pächters oder des CFC auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein eigenes Vermögen;
 - b. Wenn bei dem Pächter eine wesentliche Änderung der Beteiligungsverhältnisse von mehr als 25 % des Grundkapitals oder der Stimmkraft eintritt;
 - c. bei schwerwiegenden, schuldhaften Ver-

<p>als 25 % des Grundkapitals oder der Stimmrechte eintritt;</p> <p>c. bei schwerwiegenden, schuldhaften Verstößen einer Vertragspartei gegen die ihr aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen;</p> <p>d. im Falle von nachhaltigen und schwerwiegenden Verstößen des Pächters gegen die Regelungen in Ziffer 3 Abs. 3 dieses Vertrages (Nutzung des VIP- und Cateringbereichs) kann die Kündigung auf diesen Vertragsteil beschränkt werden.</p> <p>e. bei Fortsetzung eines vertragswidrigen Verhaltens trotz schriftlicher Abmahnung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung;</p> <p>f. Verzug des Pächters mit der Zahlung von zwei Monatspachten;</p> <p>(4) Abweichend von vorstehendem Absatz (3) besteht ein Sonder-kündigungsrecht für beide Parteien bei ersatzlosem Untergang des Pachtgegenstands.</p> <p>5. Pachtzins, Betriebs-, Neben- und Unterhaltungskosten, Schuldbeitritt des CFC</p> <p>6. Zahlung von Pachtzins und Nebenkosten</p> <p>7. Umsatzsteuer</p> <p>8. Wertsicherung</p> <p>9. Sicherungsabtretung</p>	<p>einer Vertragspartei gegen die ihr aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen;</p> <p>d. im Falle von nachhaltigen und schwerwiegenden Verstößen des Pächters gegen die Regelungen in Ziffer 3 Abs. 3 dieses Vertrages (Nutzung des VIP- und Cateringbereichs) kann die Kündigung auf diesen Vertragsteil beschränkt werden.</p> <p>e. bei Fortsetzung eines vertragswidrigen Verhaltens trotz schriftlicher Abmahnung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung;</p> <p>f. Verzug des Pächters mit der Zahlung von zwei Monatspachten;</p> <p>(4) Abweichend von vorstehendem Absatz (3) besteht ein Sonder-kündigungsrecht für beide Parteien bei ersatzlosem Untergang des Pachtgegenstands.</p> <p>5. Pachtzins, Betriebs-, Neben- und Unterhaltungskosten, Schuldbeitritt des CFC</p> <p>6. Zahlung von Pachtzins und Nebenkosten</p> <p>7. Umsatzsteuer</p> <p>8. Wertsicherung</p> <p>9. Sicherungsabtretung</p> <p>10. Inventar und Betriebseinrichtungen</p> <p>(1) <u>Der Verpächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs des Inventars und der Betriebs-</u></p>
---	--

10. Inventar und Betriebseinrichtungen

(1) Der Pächter hat das gemäß Ziffer 1. Absatz (3) verpachtete Inventar und sämtliche Betriebseinrichtungen der Sportstätte zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu ersetzen. **Der Pächter trägt auch die Gefahr des zufälligen Untergangs.** Die ersatzweise angeschafften Inventarstücke und Betriebseinrichtungen werden mit dessen Einverständnis Eigentum des Verpächters bzw. des Grundstückseigentümers.

11. Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung

(1) Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des Pachtgegenstandes einschließlich von Dach und Fach trägt der Pächter einschließlich sämtlicher Aufwendungen für die Wartung und Pflege der technischen Einrichtungen des Pachtgegenstandes.

(2) Zur Durchsetzung berechtigter Mängelansprüche **in eigenem Namen haben der Pächter und die GGG eine entsprechende Vereinbarung zur Abwicklung von Mängelansprüchen gegenüber den Baubeteiligten getroffen.**

12. Haftung

13. Minderung, Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte

14. Gewährleistung und Haftung des Verpächters

15. Werbeanlagen

richtungen. Der Pächter hat das gemäß Ziffer Absatz (3) verpachtete Inventar und sämtliche Betriebseinrichtungen der Sportstätte allerdings zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu ersetzen. Die ersatzweise angeschafften Inventarstücke und Betriebseinrichtungen werden mit dessen Einverständnis Eigentum des Verpächters bzw. des Grundstückseigentümers.

11. Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung

(1) Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des Pachtgegenstandes einschließlich von Dach und Fach trägt der Pächter einschließlich sämtlicher Aufwendungen für die Wartung und Pflege der technischen Einrichtungen des Pachtgegenstandes.

(2) Zur Durchsetzung berechtigter Mängelansprüche **gegenüber den Baubeteiligten werden die Vertragspartner eine entsprechende Vereinbarung treffen.**

12. Haftung

13. Minderung, Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte

14. Gewährleistung und Haftung des Verpächters

15. Werbeanlagen

<p>16. Vermarktungsrechte</p> <p>17. Unterverpachtung</p> <p>18. Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht</p> <p>(1) Der Pächter verpflichtet sich zu einer sachgerechten und ausreichenden Versicherung des Pachtgegenstandes.</p> <p>(2) Der Pächter ist insbesondere verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Verpächters abzuschließen und während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Betriebsunterbrechungsversicherung, b. Betriebshaftpflichtversicherung, c. Glasversicherung, d. Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden, e. Vandalismus- und Sportversicherung mit einer ausreichenden und dem bestehenden Risiko angemessenen Deckungssumme, f. Feuerversicherung sowie 	<p>16. Vermarktungsrechte</p> <p>17. Unterverpachtung</p> <p>18. Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht</p> <p>(1) Der Pächter verpflichtet sich zu einer sachgerechten und ausreichenden Versicherung des Pachtgegenstandes.</p> <p>(2) Der Pächter ist insbesondere verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Verpächters abzuschließen und während der Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Betriebsunterbrechungsversicherung, b. Betriebshaftpflichtversicherung, c. Glasversicherung, d. Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden, e. <u>Versicherung des Pachtgegenstandes einschließlich des Inventars und der Betriebsvorrichtungen unabhängig von der Nutzungsdauer gegen die Gefahr des fälligen Untergangs in dem jeweils vereinbarten Umfang,</u> f. Vandalismus- und Sportversicherung,
--	--

<p>g. Leitungswasserschädenversicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt für die bestimmungsgemäß vorhandenen Anlagen und vom Pächter eingebrachten Gegenstände.</p> <p>Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die abgeschlossenen Versicherungsverträge spätestens drei Monate nach der Übergabe des Pachtgegenstandes nachzuweisen.</p> <p>(3) Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand und in den Zugangsbereichen zu dem Pachtgegenstand einschließlich aller Anliegerpflichten. Der Pächter übernimmt insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis im gesamten Pachtgegenstand einschließlich der Dachflächen und in den Zugangsbereichen. Er stellt den Verpächter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.</p> <p>19. Schäden am Pachtgegenstand / Vandalismus</p> <p>20. Betreten des Pachtgegenstandes</p> <p>21. Rückgabe des Pachtgegenstandes</p> <p>22. Change of Control - Klausel</p> <p>23. Datenschutz</p>	<p>g. Feuerversicherung sowie</p> <p>h. Leitungswasserschädenversicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt für die bestimmungsgemäß vorhandenen Anlagen und vom Pächter eingebrachten Gegenstände.</p> <p>Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die abgeschlossenen Versicherungsverträge spätestens drei Monate nach der Übergabe des Pachtgegenstandes nachzuweisen.</p> <p>(3) Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand und in den Zugangsbereichen zu dem Pachtgegenstand einschließlich aller Anliegerpflichten. Der Pächter übernimmt insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis im gesamten Pachtgegenstand einschließlich der Dachflächen und in den Zugangsbereichen. Er stellt den Verpächter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.</p> <p>19. Schäden am Pachtgegenstand / Vandalismus</p> <p>20. Betreten des Pachtgegenstandes</p> <p>21. Rückgabe des Pachtgegenstandes</p> <p>22. Change of Control - Klausel</p>
--	--

24. Vollständigkeitsklausel

25. Gerichtsstand

Chemnitz, den

Chemnitz, den

.....

.....

Unterschrift Verpächter

Unterschrift Pächter

.....

Unterschrift CFC

Un-

23. Datenschutz

24. Vollständigkeitsklausel

25. Gerichtsstand

Chemnitz, den

Chemnitz, den

.....

.....

Unterschrift Verpächter

Unterschrift Pächter

.....

Unterschrift CFC

Version 02.07.2012	Version 05.10.2012
<p data-bbox="384 342 579 376" style="text-align: center;">Vereinbarung</p> <p data-bbox="421 499 544 526" style="text-align: center;">zwischen</p> <p data-bbox="344 647 620 680" style="text-align: center;">der Stadt Chemnitz,</p> <p data-bbox="209 797 759 882" style="text-align: center;"><u>der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) und</u></p> <p data-bbox="261 1001 703 1034" style="text-align: center;">der CFC Marketing GmbH sowie</p> <p data-bbox="252 1151 715 1184" style="text-align: center;">dem Chemnitzer Fußballclub e.V.</p> <p data-bbox="188 1301 727 1386">über die Nutzung des Fußballstadions an der Gellertstraße.</p> <p data-bbox="188 1503 440 1536">Vorbemerkungen:</p> <p data-bbox="188 1606 770 1991">Die Stadt Chemnitz ist Eigentümerin des im Wesentlichen mit einer Stadionanlage bebauten Grundstücks Heinrich-Schütz-Straße (Flurstücke 2058/8, 2062 k, 2062 l <u>und</u> 2062 m der Gemarkung Chemnitz sowie Flurstücke 375/11, 375/21, 375/25 und 375/26 der Gemarkung Gablenz) mit einer Gesamtfläche von ca. 52.285,29 m².</p>	<p data-bbox="1002 342 1197 376" style="text-align: center;">Vereinbarung</p> <p data-bbox="1038 499 1161 526" style="text-align: center;">zwischen</p> <p data-bbox="962 647 1238 680" style="text-align: center;">der Stadt Chemnitz,</p> <p data-bbox="879 797 1321 831" style="text-align: center;">der CFC Marketing GmbH sowie</p> <p data-bbox="869 947 1332 981" style="text-align: center;">dem Chemnitzer Fußballclub e.V.</p> <p data-bbox="805 1301 1345 1386">über die Nutzung des Fußballstadions an der Gellertstraße <u>in Chemnitz.</u></p> <p data-bbox="805 1503 1058 1536">Vorbemerkungen:</p> <p data-bbox="805 1606 1388 1991">Die Stadt Chemnitz ist Eigentümerin des im Wesentlichen mit einer Stadionanlage bebauten Grundstücks Heinrich-Schütz-Straße (Flurstücke 2058/8, 2062 k, 2062 l, 2062 m <u>und 2062/6</u> der Gemarkung Chemnitz sowie Flurstücke 375/11, 375/21, 375/25 und 375/26 der Gemarkung Gablenz) mit einer Gesamtfläche von ca. 52.285,29 m².</p>

Der CFC nutzt das Grundstück nebst Aufbauten, Sportstätten und Liegenschaften als Erbbauberechtigter (Vertragsurkunde vom 21.04.1992, UR-Nr. 606/92-2; Nachtragsurkunde vom 17.12.2001, UR-Nr. 1513/2001 AJ; Messungsanerkennung sowie Auflassung vom 28.09.2004, UR-Nr.1039/2004-AJ; Nachtragsurkunde vom 13.10.2004, UR-Nr. 1113/2004-AJ; Nachtragsurkunde vom 29.01.2009, UR-Nr. 91/2009-AJ und Nachtragsurkunde vom 19.02.2009, UR-Nr. 325/2009-AJ).

Die Stadt Chemnitz und der CFC haben im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme am 15.03./14.04.2010 eine Vereinbarung getroffen, auf deren Grundlage der CFC verpflichtet ist, der Stadt Chemnitz die auf dem Grundstück befindliche Sportanlage mit den aufstehenden Baulichkeiten, sonstigen Funktionsräumen und Nebenanlagen sowie Parkflächen in einem räumlich und zeitlich begrenzten Umfang zur Nutzung für Gemeinbedarfszwecke zur Verfügung zu stellen.

Das Stadion wird in seinem aktuellen Zustand den Anforderungen des Deutschen Fußballbundes (nachfolgend DFB) nicht gerecht und soll durch die **GGG im Rahmen eines Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrages um- und ausgebaut werden.**

Der CFC nutzt das Grundstück nebst Aufbauten, Sportstätten und Liegenschaften als Erbbauberechtigter (Vertragsurkunde vom 21.04.1992, UR-Nr. 606/92-2; Nachtragsurkunde vom 17.12.2001, UR-Nr. 1513/2001 AJ; Messungsanerkennung sowie Auflassung vom 28.09.2004, UR-Nr.1039/2004-AJ; Nachtragsurkunde vom 13.10.2004, UR-Nr. 1113/2004-AJ; Nachtragsurkunde vom 29.01.2009, UR-Nr. 91/2009-AJ und Nachtragsurkunde vom 19.02.2009, UR-Nr. 325/2009-AJ).

Die Stadt Chemnitz und der CFC haben im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme am 15.03./14.04.2010 eine Vereinbarung getroffen, auf deren Grundlage der CFC verpflichtet ist, der Stadt Chemnitz die auf dem Grundstück befindliche Sportanlage mit den aufstehenden Baulichkeiten, sonstigen Funktionsräumen und Nebenanlagen sowie Parkflächen in einem räumlich und zeitlich begrenzten Umfang zur Nutzung für Gemeinbedarfszwecke zur Verfügung zu stellen.

Das Stadion wird in seinem aktuellen Zustand den Anforderungen des Deutschen Fußballbundes (nachfolgend DFB) nicht gerecht und soll durch die **Stadt Chemnitz auf der Grundlage eines öffentlichen Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb um- und ausgebaut werden. Hierzu soll der bestehende Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Chemnitz und dem CFC aufgelöst**

Der bestehende Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Chemnitz und dem CFC wird aufgelöst und durch einen Pachtvertrag zwischen der Stadt und der CFC Marketing GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft des CFC, nach der Fertigstellung der Umbauarbeiten ersetzt, auf dessen Grundlage dem CFC das Stadion zur Nutzung als Trainings- und Spielstätte überlassen wird.

Zur Regelung der Nutzungsüberlassung während der Planungs- und Bauphase der Umbauarbeiten sowie zur Sicherung der Nutzungsrechte der Stadt Chemnitz aus der Vereinbarung zur Nutzung des "Stadions an der Gellerststraße" vom 15.03./14.04.2010 vereinbaren die Beteiligten folgendes:

1. Nutzung während der Planungs- und Bauphase:

Die Stadt Chemnitz gestattet dem CFC ab der Beendigung des Erbbaurechtsvertrags bis zum Abschluss der Umbaumaßnahmen an und in dem Stadion bis zu dem Beginn des Pachtvertrages mit der CFC Marketing GmbH die Nutzung des Stadions einschließlich aller Nebenanlagen in dem zur Ausübung des **Spiel- und Trainingsbetriebs**

werden.

Nach Abschluss dieser Um- und Ausbaumaßnahmen wird das Stadion durch die Stadt Chemnitz an die CFC Marketing GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft des CFC, zur Betreuung verpachtet. Diese überlässt dem CFC das Stadion kurzfristig an den jeweiligen Spieltagen.

Zur Gewährleistung des Spielbetriebs des CFC während der Um- und Ausbauphase wird es dem CFC gestattet, das Stadion an der Gellertstraße einschließlich aller Nebenanlagen im – zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebs – erforderlichen Umfang zu nutzen.

Zur Regelung dieser Nutzungsüberlassung während der Planungs- und Bauphase der Umbauarbeiten sowie zur Sicherung der Nutzungsrechte der Stadt Chemnitz aus der Vereinbarung zur Nutzung des "Stadions an der Gellerststraße" vom 15.03./14.04.2010 vereinbaren die Beteiligten folgendes:

1. Nutzung während der Planungs- und Bauphase:

Die Stadt Chemnitz gestattet dem CFC ab der Beendigung des Erbbaurechtsvertrags bis zum Abschluss der Umbaumaßnahmen an und in dem Stadion bis zu dem Beginn des Pachtvertrages mit der CFC Marketing GmbH die Nutzung des Stadions einschließlich aller Nebenanlagen in dem zur Aufrechterhaltung des **Spielbetriebs** erforderli-

<p>erforderlichen Umfang. Hierzu vereinbaren die Stadt und der CFC im Einzelnen folgendes:</p> <p>a. Nutzungsbeginn und -ende:</p> <p>Die Nutzung beginnt am Tag der notariellen Beurkundung der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages vom 21.04.1992 einschließlich seiner Nachträge.</p> <p>Die Nutzung auf der Grundlage dieser Vereinbarung endet spätestens mit der Herstellung der Nutzbarkeit des Stadions einschließlich der Zuschauerränge gemäß Ziffer 4 Abs. 1 des Pachtvertrages zwischen der Stadt Chemnitz und der CFC Marketing GmbH und dem damit verbundenen Pachtbeginn.</p> <p>b. Nutzungsentgelt und Betriebskosten:</p> <p>Ab dem Beginn der Nutzung des Stadiongrundstücks auf der Grundlage dieser Vereinbarung entrichtet der CFC an die Stadt ein jährliches Nutzungsentgelt von € 25.000,00 während seines Spielbetriebs in der dritten Fußballbundesliga oder niedrigeren Ligen bzw. von € 50.000,00 während seines Spielbetriebes in der zweiten Fußballbundesliga.</p>	<p>chen Umfang. <u>Hierfür wird das Stadion dem CFC im erforderlichen Umfang tagesweise auf entsprechende Anforderung zur Verfügung gestellt.</u> Hierzu vereinbaren die Stadt und der CFC im Einzelnen Folgendes:</p> <p>a. Nutzungsbeginn und -ende:</p> <p>Die Nutzung beginnt am Tag der notariellen Beurkundung der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages vom 21.04.1992 einschließlich seiner Nachträge.</p> <p>Die Nutzung auf der Grundlage dieser Vereinbarung endet spätestens mit der Herstellung der Nutzbarkeit des Stadions einschließlich der Zuschauerränge gemäß Ziffer 4 Abs. 1 des Pachtvertrages zwischen der Stadt Chemnitz und der CFC Marketing GmbH und dem damit verbundenen Pachtbeginn.</p> <p>b. Nutzungsentgelt und Betriebskosten:</p> <p>Ab dem Beginn der Nutzung des Stadiongrundstücks auf der Grundlage dieser Vereinbarung entrichtet der CFC an die Stadt ein jährliches Nutzungsentgelt von € 25.000,00 <u>zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer</u> während seines Spielbetriebs in der dritten Fußballbundesliga oder niedrigeren Ligen bzw. von € 50.000,00 <u>zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer</u> während seines Spielbetriebes in der zweiten Fußballbundesliga. <u>Die Stadt wird – soweit möglich – zur Umsatzsteuerpflicht der Nut-</u></p>
---	---

<p>Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird mit Ablauf eines Kalenderjahres fällig und ist spätestens am dritten Werktag des folgenden Jahres vom CFC kostenfrei an die Stadt Chemnitz auf deren Bankkonto Nr. xxx bei der xxx, BLZ xxx zu überwiesen. Bei der Überweisung ist der codierte Zahlungsgrund xxx und das Produktsachkonto xxx anzugeben.</p> <p>Der CFC trägt die Betriebskosten des Stadions sowie sämtliche Kosten der durch den Stadionbetrieb veranlassten Ver- und Entsorgung. Dem CFC obliegt insbesondere auch die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb.</p> <p>c. Wechselseitiger Anspruchsverzicht und Rücksichtnahme:</p> <p>Allen Beteiligten und insbesondere dem CFC und der CFC Marketing GmbH sind die zwangsläufigen Beeinträchtigungen durch die Planungs- und Bauarbeiten auf dem gesamten Grundstück bekannt und bewusst. Weder der CFC noch die CFC Marketing GmbH werden die daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Nutzung des Stadi-</p>	<p><u>zungsüberlassung des Stadions an den CFC gem. § 9 UStG optieren. Der CFC verpflichtet sich, die zur Nutzung überlassenen Stadionanlage mindestens in einem Umfang von 95 % für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei ihm nicht ausschließen.</u></p> <p>Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird mit Ablauf eines Kalenderjahres fällig und ist spätestens am dritten Werktag des folgenden Jahres vom CFC kostenfrei an die Stadt Chemnitz auf deren Bankkonto Nr. xxx bei der xxx, BLZ xxx zu überwiesen. Bei der Überweisung ist der codierte Zahlungsgrund xxx und das Produktsachkonto xxx anzugeben.</p> <p>Der CFC trägt die Betriebskosten des Stadions sowie sämtliche Kosten der durch den Stadionbetrieb veranlassten Ver- und Entsorgung. Dem CFC obliegt insbesondere auch die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb.</p> <p>c. Wechselseitiger Anspruchsverzicht und Rücksichtnahme:</p> <p>Allen Beteiligten und insbesondere dem CFC und der CFC Marketing GmbH sind die zwangsläufigen Beeinträchtigungen durch die Planungs- und Bauarbeiten auf dem gesamten Grundstück bekannt und bewusst. Weder der CFC noch die CFC Marketing GmbH werden die daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Nutzung des Stadi-</p>
--	---

ons und seiner Nebenanlagen zum Anlass von Minderungs- oder Ersatzansprüchen im Rahmen des vorliegenden oder künftiger Nutzungsverhältnisse nehmen. **Die GGG und die Stadt Chemnitz werden** sich um eine größtmögliche Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen des CFC und der CFC Marketing GmbH bemühen. Im Gegenzug werden auch die CFC Marketing GmbH und der CFC auf die berechtigten Interessen der Stadt **und vor allem der GGG** im Rahmen der Planungs- und Bauphase Rücksicht nehmen, um zusätzliche Kosten und Verzögerungen des Bauvorhabens zu vermeiden. Alle Beteiligten verpflichten sich zu einer bestmöglichen Kooperation während der Planungs- und Bauarbeiten.

Der Umfang der Beeinträchtigungen auf dem Grundstück wird während der Planungs- und Bauarbeiten im Einzelfall mit den zuständigen Vertretern des CFC und der CFC Marketing GmbH abgestimmt. Dabei werden die Stadt Chemnitz **und die GGG** auf die konkreten Anforderungen des CFC zur Absicherung seines Spiel- und Trainingsbetriebes sowie auf die einschlägigen Vorgaben des Deutschen Fußballbunds (DFB) Rücksicht nehmen.

d. Verkehrssicherungspflichten, Versicherung und Haftung:

Die Verkehrssicherungs- und Anliegerpflichten obliegen auf den nicht von den Baumaßnahmen betroffenen Flächen ausschließlich dem CFC. Der CFC übernimmt insbesonde-

ons und seiner Nebenanlagen zum Anlass von Minderungs- oder Ersatzansprüchen im Rahmen des vorliegenden oder künftiger Nutzungsverhältnisse nehmen. **Die Stadt Chemnitz wird** sich um eine größtmögliche Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen des CFC und der CFC Marketing GmbH bemühen. Im Gegenzug werden auch die CFC Marketing GmbH und der CFC auf die berechtigten Interessen der Stadt im Rahmen der Planungs- und Bauphase Rücksicht nehmen, um zusätzliche Kosten und Verzögerungen des Bauvorhabens zu vermeiden. Alle Beteiligten verpflichten sich zu einer bestmöglichen Kooperation während der Planungs- und Bauarbeiten.

Der Umfang der Beeinträchtigungen auf dem Grundstück wird während der Planungs- und Bauarbeiten im Einzelfall mit den zuständigen Vertretern des CFC und der CFC Marketing GmbH abgestimmt. Dabei wird die Stadt Chemnitz auf die konkreten Anforderungen des CFC zur Absicherung seines Spiel- und Trainingsbetriebes sowie auf die einschlägigen Vorgaben des Deutschen Fußballbunds (DFB) Rücksicht nehmen.

d. Verkehrssicherungspflichten, Versicherung und Haftung:

Die Verkehrssicherungs- und Anliegerpflichten obliegen auf den nicht von den Baumaßnahmen betroffenen Flächen ausschließlich dem CFC. Der CFC übernimmt insbesonde-

<p>re die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis auf dem Stadiongelande einschließ-lich der Dachflächen und in den Zugangsbe-reichen. Er stellt die Stadt Chemnitz von Ansprüchen aus der eventuellen Verletzung seiner Verkehrssicherungspflichten frei.</p> <p>Der CFC verpflichtet sich zu einer sachge-rechten und ausreichenden Versicherung des Stadions und der von ihm für den Spiel- und Trainingsbetrieb benutzten Nebenanla-gen.</p> <p>Die Haftung der Stadt Chemnitz <u>und/oder der GGG</u> wegen Mängeln des Stadions oder wegen des Verzugs mit der Beseitigung eventueller Mängel wird auch während der Umbauarbeiten ausgeschlossen, wenn der Mangel nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.</p> <p>2. Übertragung der Nutzungsrechte aus der Vereinbarung vom 15.03./14.04.2010</p> <p>Der CFC und die CFC Marketing GmbH ver-pflichten sich gegenüber der Stadt Chemnitz zur Übernahme der Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung vom 15.03./14.04.2010. Die Stadt Chemnitz ist danach berechtigt, die Sportanlage ein-schließlich der Funktionsräume, Nebenanla-gen und Parkflächen für Gemeinbedarfs-zwecke zu nutzen. Die CFC Marketing GmbH tritt den insoweit bestehenden Ver-pflichtungen gegenüber der Stadt Chemnitz als künftige Pächterin des Stadions in vollem</p>	<p>re die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis auf dem Stadiongelande einschließ-lich der Dachflächen und in den Zugangsbe-reichen. Er stellt die Stadt Chemnitz von Ansprüchen aus der eventuellen Verletzung seiner Verkehrssicherungspflichten frei.</p> <p>Der CFC verpflichtet sich zu einer sachge-rechten und ausreichenden Versicherung des Stadions und der von ihm für den Spiel- und Trainingsbetrieb benutzten Nebenanla-gen.</p> <p>Die Haftung der Stadt Chemnitz wegen Mängeln des Stadions oder wegen des Ver-zugs mit der Beseitigung eventueller Mängel wird auch während der Umbauarbeiten aus-geschlossen, wenn der Mangel nicht vor-sätzlich oder grob fahrlässig verursacht wor-den ist.</p> <p>2. Übertragung der Nutzungsrechte aus der Vereinbarung vom 15.03./14.04.2010</p> <p>Der CFC und die CFC Marketing GmbH ver-pflichten sich gegenüber der Stadt Chemnitz zur Übernahme der Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung vom 15.03./14.04.2010. Die Stadt Chemnitz ist danach berechtigt, die Sportanlage ein-schließlich der Funktionsräume, Nebenanla-gen und Parkflächen für Gemeinbedarfs-zwecke zu nutzen. Die CFC Marketing GmbH tritt den insoweit bestehenden Ver-pflichtungen gegenüber der Stadt Chemnitz als künftige Pächterin des Stadions in vollem</p>
---	--

<p>Umfang bei.</p> <p>Der Umfang der gemeinorientierten Nutzungsrechte der Stadt Chemnitz ergibt sich im Einzelnen aus den Tabellen 1 und 2 unter Ziffer 1. der Vereinbarung vom 15.03./14.04.2010 und wird nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen gemäß den danach vorhandenen räumlichen und technischen Möglichkeiten entsprechend angepasst. Hierzu verpflichten sich der CFC und die CFC Marketing GmbH zum Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung mit der Stadt, die neben einer dauerhaften gemeinwohlorientierten Mitnutzung des Pachtgegenstandes die Rechte und Pflichten der Vertragspartner in sinngemäßer Anpassung an das umgebaute Stadiongrundstück zu umfassen hat.</p> <p>3. Sonstiges</p> <p>Die Unwirksamkeit oder die Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung berührt die Gültigkeit ihres übrigen Inhalts nicht. Die Beteiligten werden die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine andere wirksame oder durchführbare Regelung ersetzen, die dem mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung angestrebten Zweck und der wirtschaftlichen und rechtlichen Zielsetzung am weitesten nahe kommt.</p> <p>Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung und damit im Zu-</p>	<p>Umfang bei.</p> <p>Der Umfang der gemeinorientierten Nutzungsrechte der Stadt Chemnitz ergibt sich im Einzelnen aus den Tabellen 1 und 2 unter Ziffer 1. der Vereinbarung vom 15.03./14.04.2010 und wird nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen gemäß den danach vorhandenen räumlichen und technischen Möglichkeiten entsprechend angepasst. Hierzu verpflichten sich der CFC und die CFC Marketing GmbH zum Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung mit der Stadt, die neben einer dauerhaften gemeinwohlorientierten Mitnutzung des Pachtgegenstandes die Rechte und Pflichten der Vertragspartner in sinngemäßer Anpassung an das umgebaute Stadiongrundstück zu umfassen hat.</p> <p>3. Sonstiges</p> <p>Die Unwirksamkeit oder die Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung berührt die Gültigkeit ihres übrigen Inhalts nicht. Die Beteiligten werden die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine andere wirksame oder durchführbare Regelung ersetzen, die dem mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung angestrebten Zweck und der wirtschaftlichen und rechtlichen Zielsetzung am weitesten nahe kommt.</p> <p>Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung und damit im Zu-</p>
---	---

sammenhang stehender Regelungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Chemnitz, den xx.xx.2012

.....

.....

.....

Stadt Chemnitz

CFC Marketing GmbH

.....

.....

Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-
Gesellschaft m.b.H.

Chemnitzer Fußballclub e.V.

sammenhang stehender Regelungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Chemnitz, den xx.xx.2012

.....

.....

.....

Stadt Chemnitz

CFC Marketing GmbH

.....

Chemnitzer Fußballclub e.V.