

Eckpunkte Pachtvertrag Stadt – CFC Marketing GmbH/CFC

- Vertragspartner:
 - Stadt, CFC Marketing GmbH, CFC
- Pachtgegenstand:
 - das in der Heinrich-Schütz-Straße in Chemnitz gelegene Flurstücke 2058/8, 2062 k, 2062 l, 2062 m und TF 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. 63.533 m²
 - (falls der Bedarf eines Teilgrundstückes [Flurstück Nr. 375/20 der Gemarkung Gablenz] mit ca. 570 m² u. a. zur Verbreiterung der Rettungswege im Stadionumfeld erforderlich wird, erfolgt diesbezüglich eine Ergänzung im Pachtvertrag)
- Pachtzweck gem. Konzept:
 - der Pachtgegenstand wird als Fußballsportanlage verpachtet
 - die Nutzung erfolgt auf Grundlage eines Konzeptes
- Pachtzeit:
 - Beginn nach erfolgtem Umbau mit der Herstellung der Nutzbarkeit des Stadions (voraussichtlich 2. Jahreshälfte 2014) für die Dauer von 20 Jahren
 - Nach Ablauf von 10 Jahren steht der Stadt ein Sonderkündigungsrecht zu. Für Betriebsvorrichtungen mit einer Nutzungsdauer von weniger als 12 Jahren besteht das Sonderkündigungsrecht nach sieben Jahren
 - während der festen Vertragslaufzeit von 20 Jahren kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden
 - Nach dem Ablauf der Vertragslaufzeit von 20 Jahren verlängert sich das Pachtverhältnis für den Pachtgegenstand und sämtliche Betriebsvorrichtungen jeweils um fünf Jahre, wenn es nicht durch eine der Vertragsparteien ein Jahr vor dem Ablauftermin schriftlich gekündigt wird.
- Pachtzins:
 - der jährliche Pachtzins besteht aus einer ligaabhängigen Mindestpacht und einer umsatzabhängigen Pacht:
 - a) dritte Fußballbundesliga und niedrigere Ligen 2,5 % des Jahresumsatzes des Pächters und des CFC, mindestens jedoch € 180.000,00 (netto);
 - b) zweite Fußballbundesliga 2,0 % des Jahresumsatzes des Pächters und des CFC, mindestens jedoch € 250.000,00 (netto);
 - c) erste Fußballbundesliga 1,5 % des Jahresumsatzes des Pächters und des CFC, mindestens jedoch € 500.000,00 (netto)
 - vertraulich wahrzunehmende Einsichtnahme des Verpächters in die Bücher des Pächters und des CFC
 - der Pächter trägt die öffentlichen Lasten des Grundstückes sowie sämtliche Betriebskosten des Stadions
- Wertsicherung:
 - verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte "Verbraucherpreisindex für Deutschland" gegenüber dem Stand im Monat des Beginns des Pachtverhältnisses um mindestens 10 Prozent, so verändert sich die jeweilige Mindestpacht in dem gleichen prozentualen Verhältnis

- Pachtzinsabsicherung:
 - Schulbeitritt des CFC zu sämtlichen Zahlungsverpflichtungen des Pächters

- Instandhaltung:
 - die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des Pachtgegenstandes einschließlich von Dach und Fach trägt der Pächter

- Unterverpachtung/Vermarktungsrechte:
 - der Pächter ist berechtigt, die Pachtsache nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unter zu verpachten
 - Gewährung stadionbezogener Vermarktungsrechte an den Pächter mit Zustimmungsvorbehalt des Verpächters, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden kann

- Verkehrssicherungspflicht:
 - Die Stadt als Eigentümerin des Stadions wird die Gefahr des zufälligen Untergangs (auch) der Wirtschaftsgüter mit einer begrenzten Haltbarkeit tragen. Dem CFC soll allerdings die Verpflichtung auferlegt werden, entsprechende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen
 - Beseitigungsverpflichtung des Pächters für Schäden am Stadion, z. B. durch Vandalismus
 - Übernahme der Verkehrssicherungspflichten einschl. Anliegerpflichten durch den Pächter

- Rückgabe des Pachtgegenstandes:
 - nach Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Pachtgegenstand vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben

- Change of Control – Klausel:
 - bei dem Pächter handelt es sich um eine 100%ige Tochtergesellschaft des CFC
 - der CFC verpflichtet sich, Verfügungen über seine Geschäftsanteile und die Ausübung von Stimmrechten in der Gesellschafterversammlung im Zusammenhang mit der Übertragung von Stimmrechten nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters vorzunehmen