

PACHTVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Gemeinde Pasching
Leondingerstraße 10
4061 Pasching

als Eigentümerin des Sport- u. Freizeitparks Pasching einschließlich sämtlicher Sportanlagen
(in der Folge kurz „**Verpächterin**“ genannt)

einerseits

und

LASK GmbH
FN 433275w
Poststraße 38
4061 Pasching

(in der Folge kurz „**Pächter**“ genannt)

andererseits

(Verpächterin und Pächter in der Folge gemeinsam kurz „**Vertragsparteien**“ genannt)

wie folgt:

PRÄAMBEL

- A. Die Gemeinde Pasching ist Eigentümerin des Sport- und Freizeitzentrums Pasching-Wagram am Standort Poststraße 38, 4061 Pasching (Grundstück Nr. 1697/87, KG Pasching), in welchem das Waldstadion errichtet ist.
- B. Um eine optimale Nutzung und Auslastung dieses Sport- und Freizeitzentrums zu erreichen, hat die Gemeinde Pasching zusätzliche Trainingsfelder errichtet.
- C. Die Verpächterin verpflichtet sich, auf Grund der in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen, das Sport- und Freizeitzentrum Pasching-Wagram sowie die auf den Trainingsfeldern bestehende Ausstattung der LASK GmbH entgeltlich zu überlassen. Die gegenständliche Verpachtung dieses Waldstadions samt jeglichen zum Betrieb eines Fußballstadions erforderlichen Inventars an die Pächterin stellt eine entgeltliche Überlassung eines eingerichteten Betriebes gewerblicher Art iSd § 2 Abs 2 Z 2 KStG dar.

1. GEGENSTAND DES PACTVERHÄLTNISES

- 1.1. Pachtgegenstand ist das Grundstück Nr. 1697/87, KG Pasching, samt den darauf befindlichen Anlagen und Baulichkeiten des Sport- und Freizeitzentrums Pasching-Wagram (in Pausch und Bogen) zuzüglich der im Waldbad Wagram befindlichen Kraftkammer (Bestandgegenstand ist in beiliegender Skizze rot umrandet; Beilage ./1).

Der Pachtgegenstand umfasst insbesondere auch die gesamte Flutlichtanlage, die Beschallungs- und Lautsprecheranlage sowie die sonstigen zum Stadion gehörenden Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände gemäß beigeschlossener Inventarliste (Beilage ./2).

Vom Pachtgegenstand umfasst sind weiters die bestehende Ausstattung auf den Trainingsfeldern (gelegen auf GSt.Nr. 1713, 1714/1 und zum Teil noch auf 1715, 1717/2, 1716/1 und 1716/2) (Container, Flutlichtanlage, automatische Bewässerung) sowie sämtliche in Zukunft im Eigentum der Verpächterin stehende Trainingsfelder, welche nach heutigem Stand auf GSt.Nr. 1714/1 gelegen sein werden. Im Hinblick auf die Flutlichtanlage vereinbaren die Vertragsparteien, allfällige in diesem Zusammenhang auftretende Themen einvernehmlich zu lösen.

Die vorgenannten Bestandteile des Pachtgegenstandes werden zusammen als „Pachtgegenstand“ bezeichnet.

- 1.2. Zusätzlich zur Überlassung des Pachtgegenstandes übernimmt die Verpächterin die Schneeräumung der öffentlich zugänglichen Flächen am Pachtgegenstand.
- 1.3. Dem Pächter wird darüber hinaus für die Dauer des Pachtverhältnisses ein Mitbenützungsrecht von 1/3 der dem Sport- und Freizeitzentrum zugeordneten Parkplätzen eingeräumt. Das Mitbenützungsrecht ist durch das in diesem Vertrag vereinbarte Pachtentgelt abgegolten.
- 1.4. Der Hartplatz im Ausmaß von 22. x 44m und die Asphaltschützenhalle können dem Pächter nach Absprache mit der Verpächterin im Anlassfall zur Benützung überlassen werden.
- 1.5. Der Pachtgegenstand wird dem Pächter zur ausschließlichen Nutzung überlassen. Die Gemeinde Pasching hat jedoch das Recht, nach vorheriger Abstimmung mit dem Pächter im

Pachtgegenstand auf eigene Kosten Veranstaltungen durchzuführen, sofern diese Veranstaltungen den Betrieb des Pächters nicht beeinträchtigen. Die Vertragsparteien werden sich rechtzeitig vorab (zumindest 3 Monate) über mögliche Termine solcher Veranstaltungen verständigen. Des Weiteren hat die Verpächterin das Recht, weiterhin den Container unter der Nordtribüne, welcher in Beilage ./1 blau umrahmt und mit der Ziffer 2 gekennzeichnet ist, sowie die Garage unter der Westtribüne, welche in Beilage ./1 blau umrahmt und mit der Ziffer 3 gekennzeichnet ist, zu benützen, dies unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf das Bestandrecht des Pächters. Zusätzlich ist die Verpächterin bei Bedarf berechtigt, als Zufahrtsmöglichkeit untertags das Einfahrtstor hinter der Westtribüne hin zum Waldbad zu benützen (Beilage ./3).

2. VERWENDUNGSZWECK / BENÜTZUNG DES PACTGEGENSTANDES

- 2.1. Dem Pächter wird das ausschließliche Recht eingeräumt, den Pachtgegenstand im Rahmen seines Fußballbetriebes vollumfänglich zu nutzen, insbesondere zu Trainings-, Wettkampf-, Büro- sowie sonstigen Veranstaltungszwecken, wobei Veranstaltungen nur zulässig sind, sofern diese mit keinen das ortsübliche Maß übersteigenden Lärm- bzw. Lichtemissionen verbunden sind (zB Konzerte, Motorsportveranstaltungen). In diesem Zusammenhang ist der Pächter berechtigt, den Pachtgegenstand durch den Linzer-Athletik-Sport-Klub oder eine Gesellschaft, in die der Spielbetrieb des LASK inkludiert ist, sowie durch eine Gesellschaft, welche den Akademiebetrieb des LASK führt, den FC Pasching samt einer allfälligen Gesellschaft, in die der Spielbetrieb des FC Pasching inkludiert ist und einen Paschinger Verein in Abstimmung zwischen Verpächterin und Pächter nutzen zu lassen. Der Pächter wird einem Spielbetrieb des genannten Paschinger Vereins zustimmen, sofern dies sein Spiel- bzw. Trainingsbetrieb erlaubt. Zum Abschluss diesbezüglicher Unterbestandverträge erteilt die Verpächterin ihre ausdrückliche Zustimmung.
- 2.2. Hinsichtlich der Nutzung des Pachtgegenstandes im Rahmen des Fußballbetriebes wird jedoch ausdrücklich vereinbart, dass auf dem Pachtgegenstand lediglich Profi-Fußballspiele des LASK (des Linzer-Athletik-Sport-Klubs bzw. einer Gesellschaft, in welche der Spielbetrieb des LASK integriert ist) und dies bis längstens 30.06.2022 ausgetragen werden dürfen. Unter „Profi-Fußballspiele“ fallen jene Fußballspiele, die nach der jeweils gültigen Definition der Österreichischen Fußball-Bundesliga als solche eingestuft werden. Klarstellend wird festgehalten, dass bis zum 30.06.2022 keine anderen Profi-Fußballspiele sowie nach dem 30.06.2022 überhaupt keine Profi-Fußballspiele auf dem Pachtgegenstand ausgetragen werden dürfen. Amateurspiele sämtlicher der in Punkt 2.1 genannten Vereine bzw. Gesellschaften sind während der Laufzeit des gegenständlichen Pachtvertrages jedenfalls zulässig. Diese Bestimmung wird neben dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß Punkt 3.4.e. durch einen vollstreckbaren Notariatsakt, welcher diesem Vertrag als Beilage ./4 beigeschlossen ist, abgesichert.
- 2.3. Im Hinblick auf den unter Punkt 2.2 genannten Profifußballbetrieb wird vereinbart, dass dieser bereits vor dem 30.06.2022 enden wird, sollte der Pächter bzw. der Linzer-Athletik-Sport-Klub den geplanten Stadionneubau zu einem früheren Zeitpunkt fertigstellen und dieses bereits einen vollumfänglichen Trainings- und Spielbetrieb ermöglichen.
- 2.4. Der Pächter ist berechtigt, auf dem westlichen Teil des Kunstrasenplatzes bis längstens 30.06.2022 ein Provisorium (z.B. Zelt) zu errichten. Die Positionierung richtet sich nach den in der Baubewilligung vom 27.10.2016 (Zl. Bau-4383-2016) enthaltenen Angaben (Beilage ./5). Der Pächter ist nicht berechtigt, freie Flächen des Kunstrasenplatzes als Parkplatz zu verwenden, es

sei denn es handelt sich um Lieferantenfahrzeuge zum Zwecke der Anlieferung (kein dauerhaftes Parken).

- 2.5. Der Pächter ist im Einzelfall berechtigt, den Pachtgegenstand auch für andere Veranstaltungen selbst zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen, nicht jedoch für Profifußballspiele von Dritten bzw. für Konzerte.
- 2.6. Bei Veranstaltungen, die nicht dem Fußballbetrieb zuzurechnen sind, ist gemäß dem Oö. Veranstaltungssicherheitsgesetz eine Anzeige bzw. Bewilligung bei der zuständigen Behörde zu erstatten bzw. zu beantragen. Für den Fall, dass bei einer solchen Veranstaltung mehr als 2.000 Besucher erwartet werden, ist vorab die Zustimmung der Verpächterin einzuholen.
- 2.7. Während Veranstaltungen ist nach den Vorgaben der jeweils zuständigen Behörde zu gewährleisten, dass die Zu- und Abfahrt der Anlieger gewährleistet ist.
- 2.8. Der Pächter hat für allfällige Vorhaben notwendige behördliche Genehmigungen selbst zu erwirken und die allenfalls damit verbundenen Auflagen auf eigene Kosten zu tragen, sofern diesbezüglich nicht gesonderte Vereinbarungen getroffen werden. Der Pächter wird dafür Sorge tragen, allenfalls aufgrund seines Betriebes entstehende Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen der Nachbarn so gering wie möglich zu halten. Insbesondere wird der Pächter für eine ausreichende Positionierung von Ordnern (z.B. Ordner Poststraße), eine allfällige Umleitung von Fanströmen sowie für Alternativparkplätze Sorge tragen, sofern dies rechtlich und faktisch möglich ist und behördlich vorgeschrieben wurde. Die Verpächterin wird den Pächter diesbezüglich bestmöglich unterstützen.

3. VERTRAGSDAUER

- 3.1. Das Pachtverhältnis beginnt am 01.03.2017 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Das mit dem FC Pasching bestehende Bestandverhältnis wird zeitgleich mittels gesonderter Auflösungsvereinbarung aufgelöst.
- 3.2. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, das Pachtverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist mit Wirkung zum 30.06.eines jeden Jahres mittels eingeschriebenen Briefes zu kündigen.
- 3.3. Die Verpächterin verzichtet jedoch auf die Dauer von 20 Jahren ab Abschluss dieses Pachtvertrages auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes. Eine Kündigung dieses Vertrages durch die Verpächterin ist sohin frühestens zu jenem Kündigungstermin möglich, der auf den Ablauf des vorgenannten Kündigungsverzichtszeitraumes unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist folgt.
- 3.4. Die Verpächterin ist ohne Rücksicht auf den abgegebenen Kündigungsverzicht berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer Frist von 3 (drei) Monaten mittels eingeschriebenen Briefes vorzeitig zu kündigen. Solche wichtigen Gründe liegen vor, wenn der Pächter
 - (a) trotz nachweisbarer Mahnung und Setzung einer zumindest 2-monatigen Nachfrist mit der Bezahlung des Pachtzinses oder der Betriebskosten länger als ein Jahr im Rückstand ist;
 - (b) den Pachtgegenstand erheblich nachteilig oder zweckwidrig gebraucht;

- (c) die Bestimmungen dieses Vertrages fortgesetzt und grob fahrlässig verletzt;
 - (d) der Linzer Athletik Sport Klub oder dessen Lizenz von einem anderen Verein übernommen wird;
 - (e) der Pächter nachweislich gegen die Bestimmung des Punktes 2.2 dieses Vertrages verstößt.
- 3.5. Unabhängig davon steht beiden Vertragsparteien das Recht zur sofortigen Vertragsauflösung aus wichtigen Gründen im Sinne der §§ 1117, 1118 ABGB zu.

4. WERBUNG / GASTRONOMIE

- 4.1. **Der Pächter hat das Recht, alle Teile** (wie z.B. Bandenbereiche, Balustraden, Dachkonstruktion, Stadioninnenraum, Anzeigetafel, Tribünen, Sitze, Fluchttore, Mundlöcher, Umläufe usw.) sowie sämtliche Innen- und Außenbereiche des Pachtgegenstandes während der gesamten Vertragslaufzeit exklusiv und ganzjährig **für eigene Werbemaßnahmen zu nutzen** (keine Außen-Lichtwerbung) und den Stadionnamen zu bestimmen, wobei einvernehmlich festgehalten wird, dass dieser keinen Bezug zu hochprozentigen alkoholischen Getränken sowie Tabakerzeugnissen herstellen darf.
- 4.2. Die Kosten der Errichtung und Wartung dieser Werbemaßnahmen trägt der Pächter.
- 4.3. Der Pächter verpflichtet sich, sämtliche Werbemaßnahmen soweit notwendig im Rahmen behördlicher Genehmigungen zu erstellen. Eine gegen die guten Sitten verstoßende Werbung ist nicht gestattet.
- 4.4. Die gesamte Vermarktung im gesamten Stadionbereich und alle im Zusammenhang mit dem Fußball- oder Veranstaltungsbetrieb des Pächters stehenden Werbemöglichkeiten sowie alle Erlöse hieraus stehen allein und ausschließlich dem Pächter zu.
- 4.5. Der Pächter hat das ausschließliche Recht, die gastronomische Versorgung im Pachtgegenstand selbst durchzuführen und/oder Dritte damit zu beauftragen.
- 4.6. Der Pächter hält die Gemeinde Pasching von allen Ersatzansprüchen frei, welche von Dritten gegen sie im Zusammenhang mit der Untervermietung von Werbeflächen erhoben werden.

5. PACHTENTGELT

- 5.1. **Der jährliche Pachtzins für den Pachtgegenstand beträgt EUR 3.000,00** (Euro dreitausend) zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

Der jährliche Pachtzins wird wertgesichert auf Basis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex VPI 2015 (bzw. des allenfalls an seine Stelle tretenden Index) vereinbart. Ausgangsbasis für die jährliche Anpassung ist die für den Monat des Beginns des Pachtverhältnisses verlautbarte Indexzahl. Die zu einer solchen Anpassung herangezogene Indexzahl bildet die jeweils neue Ausgangsbasis für die nächste Wertanpassung.

- 5.2. Das gesamte Pachtentgelt ist abzugsfrei jeweils am 15. März jeden Jahres an die Gemeinde Pasching oder eine von ihr namhaft gemachte Zahlstelle zu leisten.

- 5.3. Die für den Pachtgegenstand anfallenden Betriebskosten sowie die Kosten für die von der Gemeinde Pasching erbrachten Nebenleistungen werden vom Pächter getragen und diesem in einer jährlichen Abrechnung im Nachhinein in Rechnung gestellt.

6. INSTANDHALTUNGSBEITRAG

- 6.1. Die Verpächterin verpflichtet sich, jeweils 50% sämtlicher vom Pächter sowie von den sonstigen in Punkt 2.1 genannten Gesellschaften und Vereinen (mit Ausnahme des dort letztgenannten Paschinger Vereins) und sonstigen LASK-Gesellschaften mit Sitz in der Gemeinde Pasching (derzeit LASK Marketing GmbH, LASK Merchandising GmbH) im Laufe eines Kalenderjahres aus welchem Rechtsgrund auch immer erhaltenen Zahlungen (ausgenommen der geleisteten Zahlungen gemäß Punkt 5 dieses Vertrages) dem Pächter als Instandhaltungsbeitrag zur Verfügung zu stellen. Dieser Betrag ist dem Pächter jeweils einmal jährlich spätestens bis zum 31.01. des jeweiligen Folgejahres zu überweisen.

7. INSTANDHALTUNG / ÄNDERUNGEN AM PACTGEGENSTAND / RÜCKGABE DES PACTGEGENSTANDES

- 7.1. Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand ordnungsgemäß zu warten und in Stand zu halten sowie sämtliche am Pachtgegenstand entstandenen Schäden, die über eine natürliche Abnutzung hinausgehen, auf seine Kosten zu beheben oder der Gemeinde Pasching die entstandenen Kosten zu ersetzen.
- 7.2. Der Pächter ist berechtigt, den Pachtgegenstand jederzeit auf eigene Kosten und im eigenen Ermessen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich zu verändern, sofern die Nutzung des Pachtgegenstandes durch die bauliche Veränderung insgesamt nicht geändert wird. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass der Pächter in Erwägung zieht, die Westtribüne inkl. des Nachwuchstraktes des Pachtgegenstandes ohne Erhöhung der Zuschauerzahl neu aufzubauen. Bei all diesen Maßnahmen wird die Verpächterin den Pächter bestmöglich unterstützen.
- 7.3. Hinsichtlich der Verlegung einer Rasenheizung wird vereinbart, dass dies auf Kosten des Pächters erfolgen soll. Die Verpächterin soll daraus kein finanzieller Nachteil entstehen; diese tritt gegebenenfalls lediglich als Förderungsadministrator auf.
- 7.4. Die Verpächterin wird sich darum bemühen, die bestehenden Trainingsflächen sowie die für die Errichtung des Kunstrasenplatzes notwendigen Flächen auf eigene Kosten von der Stadt Linz zu erwerben.
- 7.5. Sollte der Pächter einen Umbau des Pachtgegenstandes planen, der die Nutzung des Pachtgegenstandes ändern würde (keine Nutzung als Stadion, Nachwuchs- oder Trainingszentrum mehr), ist vorab die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Pasching einzuholen.
- 7.6. Generell halten die Vertragsparteien ihr gemeinsames Verständnis fest, demzufolge Veränderungen am Pachtgegenstand so vorgenommen werden sollen, dass diese eine langfristige Nutzung, insbesondere auch als Nachwuchs- und Trainingszentrum nach dem 30.06.2022, ermöglichen.

- 7.7. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pachtgegenstand im ordnungsgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung an die Verpächterin zurückzugeben. Der Pächter ist jedoch nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand des Pachtgegenstandes wieder herzustellen, getätigte Investitionen gehen in das Eigentum der Gemeinde Pasching über. **Zu entfernen sind jedoch allenfalls gemäß Punkt 2.4 errichtete Provisorien sowie allenfalls durch den Pächter angeschaffte Öltanks oder Aggregate.**

8. HAFTUNG

- 8.1. Die Haftung richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Bundesliga-Hausordnung, welche an die jeweils gültigen Regulativen bzw. Lizenzierungsbestimmungen der Bundesliga angepasst wird.

9. ALLGEMEINES

- 9.1. Die Bestimmungen des gegenständlichen Vertrages werden vom FC Pasching als Vornutzer des Pachtgegenstandes und Unterbestandnehmer des Pächters zustimmend zur Kenntnis genommen, weshalb der FC Pasching diesen Vertrag mitunterfertigt.
- 9.2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 9.3. Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschließlich das dafür sachlich zuständige Gericht im Bezirk Linz-Land zuständig.
- 9.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht.
- 9.5. Sämtliche mit diesem Vertrag verbundene Kosten und Rechtsgeschäftsgebühren trägt der Pächter. Die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 9.6. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Anlagen:

Beilage ./1: Skizze Lageplan

Beilage ./2: Inventarliste

Beilage ./3: Zufahrt Gemeinde

Beilage ./4: vollstreckbarer Notariatsakt

Beilage ./5: Baubewilligung

[Unterschriften auf der nächsten Seite]

_____, am _____

Gemeinde Pasching

LASK GmbH

zum Zeichen der Kenntnisnahme und Zustimmung mitunterfertigt:

FC Pasching