



## Neufassung Nr. VI-DS-04737-NF-01

Status: öffentlich

Eingereicht von  
Dezernat Umwelt, Ordnung, Sport

Betreff:

**Umgestaltung Zentralstadion - Zustimmung zur Übertragung der Geschäftsanteile an der Zentralstadion Leipzig GmbH Besitzgesellschaft und zum Abschluss der Rahmenurkunde zur UR-Nr. 479/17 des Notars Dr. Jenckel, Berlin inklusive der 3. Änderungsvereinbarung**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):  
Gremium

FA Sport  
Grundstücksverkehrsausschuss  
FA Finanzen  
Ratsversammlung

voraussichtlicher  
Sitzungstermin

Zuständigkeit

16.10.2017	Vorberatung
16.10.2017	Vorberatung
18.10.2017	Beschlussfassung

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Leipzig stimmt - vorbehaltlich der Zustimmung der Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium des Innern) zu nachstehender Geschäftsanteilsübertragung - dem Übergang der mit Anteilskauf- und Übertragungsvertrag zwischen der EMKA Immobilienbeteiligungs GmbH und der Red Bull GmbH sowie dem RasenBallSport Leipzig e. V. vom 17.08.2017 zur UR-Nr. J 478/2017 des Notars Dr. Jürgen Jenckel, Berlin, in Verbindung mit der Bezugsurkunde vom 16./17.08.2017 zur UR-Nr. J 477/2017 des Notars Dr. Jürgen Jenckel, Berlin, verkauften sämtlichen Geschäftsanteile an der Zentralstadion Leipzig GmbH - Besitzgesellschaft von der EMKA Immobilienbeteiligungs GmbH auf die Red Bull GmbH sowie den RasenBallSport Leipzig e. V, wobei die Red Bull GmbH einen Geschäftsanteil im Nennwert von EUR 29.140,00 übernimmt, welcher einer Beteiligung an der im Ausmaß von 94 v. H. entspricht, und der RasenBallSport Leipzig e. V einen Geschäftsanteil im Nennwert von EUR 1.860,00 übernimmt, welcher einer Beteiligung an der Gesellschaft im Ausmaß von 6 v. H. entspricht, zu.
2. Die Stadt Leipzig schließt mit Herrn Prof. Dr. Michael Kölmel, der Zentralstadion Leipzig GmbH - Besitzgesellschaft, der EMKA Immobilienbeteiligungs GmbH und der ZSL - Betreibergesellschaft mbH die Rahmenurkunde zur UR-Nr. J 479/2017

des Notars Dr. Jürgen Jenckel, Berlin, einschließlich der in den Anlagen II bis VI zu dieser Rahmenurkunde enthaltenen Vereinbarungen, ab.

3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die für die Erteilung der Zustimmung gemäß Ziff. 1 und den Abschluss und den Vollzug der Rahmenurkunde gemäß Ziff. 2 erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.

**Übereinstimmung mit strategischen Zielen:**

nicht relevant

## **Sachverhalt:**

### **0. Beschlussfassungen des Stadtrates**

Der Stadtrat hat die Umgestaltung des Zentralstadions u. a. mit folgenden Beschlüssen bestätigt:

Beschluss- Nr. RB III- 423	Umgestaltung des Zentralstadions Leipzig, Vertragsabschluss mit Investor/Betreiber
Beschluss- Nr. RB IV- 223/05	Zentralstadion - Anpassung des Vertrags mit der EMKA Immobilienbeteiligungs GmbH - 1. Änderungsvereinbarung
Beschluss- Nr. RB IV- 1058/07	Umgestaltung Zentralstadion - Bildung eines Stadionbeirats - Abschluss der Investitionsverpflichtung
Beschluss-Nr. RB V- 313/10	Umgestaltung Zentralstadion - Anpassung des Vertrags mit der EMKA Immobilien- beteiligungs GmbH - 2. Änderungsvereinbarung

### **1. Vorbemerkung – Genesis und Stand**

Bei den Eigentumsverhältnissen von Stadien dominiert in der Bundesliga das Modell, dass sich das Stadion im Besitz eines mit dem Verein verbundenen Unternehmens befindet. Diese Konstellation wird auch am Standort Leipzig angestrebt. Durch den Erwerb der Geschäftsanteile wird die langfristige Nutzung der RedBull Arena durch RB Leipzig e.V. sowie die avisierte Kapazitätserweiterung des Stadions gewährleistet. Mit elf ausverkauften von insgesamt 17 Heimspielen in der Bundesliga-Saison 2016/17 und im Schnitt mit knapp 40.000 Zuschauern war das Stadion auf hohem Niveau ausgelastet.

Die HHL Leipzig Graduate School of Management legte in Zusammenarbeit mit der Friedrich-Schiller-Universität Jena die unabhängige Studie „Der public value des RB Leipzig – Eine Untersuchung des Gemeinwohlpotenzials des RB Leipzig“ vor. Darin wird analysiert und herausgestellt, wie das Wertschöpfungsverständnis konkrete harte und weiche Faktoren zusammenführt zugunsten aufgewerteter Wahrnehmung von und in Region und Kommune.

Zudem haben sich HHL-Experten damit auseinandergesetzt, wie sich die hiesige Zuschauerentwicklung auf Basis von Stadion-Rankings sowie der Imagegewinn auf das

wirtschaftliche Umfeld Leipzigs auswirken werden. Demnach werden erhebliche Einnahmen außerhalb des Stadions durch das Ausgabeverhalten des Publikums, tourismuswirtschaftliche Effekte durch mehr Ankünfte, Steuer Mehreinnahmen für die Stadt sowie werbliche Abstrahleffekte (Image) fürs Stadtmarketing ohne Belastung für den kommunalen Haushalt prognostiziert. Für die Stadt Leipzig bringt die unternehmerische Bindung von RB an die Bestandsimmobilie somit erhebliche Effekte.

## 1.1 Stadionverträge

Zur Verwirklichung der Ziele der Stadt zur Umgestaltung des Sportforums wurde 1995/96 ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Nachdem die mit der RH Sanbar Group geführten Vertragsverhandlungen im Frühjahr 2000 gescheitert waren, wurde auf Grund der Terminlage zum 31. Deutschen Turnfest 2002 und zur FIFA WM 2006 und der hierzu bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Stadt ein Baubeschluss mit dem Ziel der Durchführung eines reduzierten Bauprogramms durch die Stadt und mit der parallelen Festlegung zur Fortsetzung bzw. Wiederaufnahme der Gespräche mit potentiellen Investoren gefasst. Letztere führte zur Entscheidung des Stadtrates zugunsten der EMKA Immobilienbeteiligungs GmbH (nachfolgend „**EMKA**“ genannt) als Investor (Beschluss Nr. RB III-423) und dem Abschluss der Gesamtvereinbarung zum Umbau des Zentralstadions Leipzig und der Entwicklung peripherer Flächen nebst Annexen vom 05.09./16.10.2000 zwischen der Stadt Leipzig, der Zentralstadion Leipzig GmbH - Besitzgesellschaft (nachfolgend „**Besitzgesellschaft**“ genannt), der EMKA und Herrn Prof. Dr. Michael Kölmel.

Wesentliche Zielstellung des vorgenannten Vertragswerkes war, die Anteile der städtischen Besitzgesellschaft einem privatem Investor mit der Verpflichtung zur Errichtung des neuen Fußballstadions und der anschließenden Unterhaltung und Betreuung der Anlage bis mindestens zum 31.12.2030 - ohne finanzielle Belastung für die Stadt - unter Einhaltung der Zweckbestimmung für das Stadion zu veräußern. Vertraglich wurde daher jede Beteiligung der Stadt Leipzig an den Unterhaltungs- und Betreiberkosten des Stadions ausgeschlossen.

Das vorstehende Vertragswerk (nachfolgend auch „**Stadionverträge**“ genannt) beinhaltet folgende Bestandteile:

- eine Gesamtvereinbarung zwischen Stadt Leipzig, Besitzgesellschaft, EMKA und Herrn Prof. Dr. Michael Kölmel (Mantelvertrag, Urkunde A), der die nachstehenden Annexe I bis IV beigefügt waren und die darüber hinaus noch eigene Regelungen zum Stadionumfeld enthielt,

- ein Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag zwischen Stadt Leipzig und EMKA (Annex I), mit dem die Stadt Leipzig sämtliche Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft auf EMKA übertragen hat,
- ein Grundstückskaufvertrag zwischen Stadt Leipzig und Besitzgesellschaft unter Mitwirkung von EMKA und Herrn Prof. Dr. Michael Kölmel (Annex II), mit dem die Stadt Leipzig unter Leistung eines Bau- und Entwicklungskostenzuschusses insbesondere die Grundstücke, auf denen sich jetzt Stadion und Hauptgebäude befinden, an die Besitzgesellschaft veräußert und in dem die Besitzgesellschaft eine Bauverpflichtung verbunden mit einer Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung bezüglich des Stadions übernommen hat sowie mit wechselseitigen unbedingten Wiederkaufs- und Wiederverkaufsrechte zum 31.12.2030 sowie mit bis zum 31.12.2030 befristeten bedingten Wiederkaufsrechten der Stadt,
- ein Mietvertrag zwischen der Stadt Leipzig und der Besitzgesellschaft (Anlage 3 zum Grundstückskaufvertrag), mit dem die Besitzgesellschaft das Hauptgebäude zunächst mindestens bis zum 31.01.2016 an die Stadt Leipzig vermietet hat,
- ein Pachtvertrag zwischen der Stadt Leipzig und der Besitzgesellschaft (Annex III), mit dem die Stadt Leipzig mindestens bis zum 31.12.2030 die Freifläche um das Stadion, die Festwiese, die Fläche an der Jahnallee und den Parkplatz an der ARENA Leipzig (nachfolgend „**Parkplatz Arena I**“ genannt) an die Besitzgesellschaft verpachtet hat,
- die Verpflichtung der Stadt Leipzig, mit der Besitzgesellschaft oder einem von ihr zu benennenden Dritten einen Nutzungsvertrag über die ARENA Leipzig nach Maßgabe des Annexes IV abzuschließen. Diesen Nutzungsvertrag hat die Stadt Leipzig am 08.05.2002 mit der ZSL - Betreibergesellschaft mbH (nachfolgend „**Betreibergesellschaft**“ genannt), deren alleinige Gesellschafterin EMKA ist, abgeschlossen.

Der Abschluss der Investitionsverpflichtung zur Umgestaltung des Zentralstadions unter Einschluss der peripheren Anlagen (Hauptgebäude, Glockenturm, Nordgebäude, Parkplatz ARENA I und Festwiese) erfolgte am 29.05.2006 durch förmliche Abnahme der Gesamtfertigstellung des Vorhabens. Mit der erfolgreichen Durchführung des 31. Deutschen Turnfestes im Mai 2002, der Spiele des FIFA- Confed Cup's im Mai 2005 und der FIFA Weltmeisterschaft 2006 wurden wesentliche Verpflichtungen des Investors erfüllt.

Die Stadionverträge wurden mit den durch den Stadtrat in den Jahren 2005 und 2010 beschlossenen Änderungsvereinbarungen Nr. 1 vom 04./20.01.2005 (RB IV-223/05) und Nr. 2 vom 26.03.2010 (RB V- 313/10) geändert.

Der derzeitige wesentliche Status bezüglich der Stadionverträge stellt sich wie folgt dar:

### Gesamtvereinbarung

Die vormaligen Regelungen in der Gesamtvereinbarung zum Stadionumfeld sind - mit Ausnahme der Verpflichtung der Stadt Leipzig zur Bereitstellung von 2.200 Pkw-Stellplätzen und 200 Busplätzen auf dem Gelände Cottaweg (Kleinmesse) zur Mitnutzung für Stadion, Festwiese und ARENA Leipzig - erledigt oder gegenstandslos. Das 2011 zugunsten des RasenBallSport Leipzig e. V. für das Trainingszentrum von RB Leipzig bestellte Erbbaurecht betraf auch eine Teilfläche des Cottawegs, welche Gegenstand des vorstehenden Mitnutzungsrechtes war. Mit Errichtung des Trainingszentrums entfiel daher ein Teil der nach der Gesamtvereinbarung geschuldeten Stellplätze (nachfolgend „**Stellplatzteilwegfall**“ genannt). Die Besitzgesellschaft hat gegenüber der Stadt Leipzig Ansprüche wegen des Stellplatzteilwegfalls geltend gemacht. Eine weitere Teilfläche entfiel (einvernehmlich) aufgrund eines am 23.10./19.11.2015 abgeschlossenen Nachtrags zur Gesamtvereinbarung bezüglich des Cottawegs, wonach eine von RB für ein Fußballkleinfeld benötigte Teilfläche des Cottawegs für die Dauer des entsprechenden Mietvertrags nicht mehr Gegenstand der Mitnutzung ist.

### Geschäftsanteilkauf- und Abtretungsvertrag

Aufgrund des Zuwendungsbescheides des Bundes vom 11.08.2000 enthielt dieser Vertrag die Regelung, dass ein Beirat bei der Besitzgesellschaft zu schaffen ist (Mitglieder: Vertreter des Bundes, der Stadt und der Besitzgesellschaft) und diese Satzungsbestimmung ohne Zustimmung der Stadt Leipzig nicht geändert werden darf. Der Beirat wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 24.01.2001 (UR-Nr. H 8/2001 des Notars Dr. Manuel Heide, Berlin) geschaffen (§ 11 der Satzung der Besitzgesellschaft).

### Grundstückskaufvertrag

Die Besitzgesellschaft ist nunmehr Eigentümer der Flurstücke 2638/14, 2638/19 und 2638/20 der Gemarkung Leipzig, auf denen sich Stadion und Hauptgebäude befinden. Diese Grundstücke sind in dem dieser Vorlage als **Anlage 1** beigefügte Lageplan gelb unterlegt und werden nachstehend „**Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke**“ genannt. Die vorgenannten Grundstücke sind entsprechend den Vorgaben des Vertrags mit Sicherungsrechten zugunsten der Stadt Leipzig (Rückkaufassungsvormerkungen, Vorkaufsrecht und Dienstbarkeiten) sowie Grundschulden zugunsten der Deutschen

Kreditbank AG (nachfolgend „**DKB**“ genannt), des Bundes und der Stadt Leipzig (zur Absicherung der öffentlichen Zuschüsse) belastet.

Der Besitzgesellschaft obliegt bezüglich des Stadions eine Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung nach Maßgabe von § 9 des Grundstückskaufvertrags und sie hat der Stadt Leipzig das Stadion für acht städtische oder öffentliche Veranstaltungen jährlich zur Verfügung zu stellen. Durch die 2. Änderungsvereinbarung wurden der Besitzgesellschaft Optionsrechte auf Verschiebung der unbedingten Wiederkaufs- und Wiederverkaufsrechte um 5 bzw. 10 Jahre (bis 2035 bzw. 2040) eingeräumt.

#### Mietvertrag Hauptgebäude

Dieser Mietvertrag wurde aufgrund der, der Stadt Leipzig zustehenden Optionsrechte bis zum 31.01.2021 verlängert, bei weiteren Optionsrechten der Stadt Leipzig auf Verlängerung um jeweils fünf Jahre.

#### Pachtvertrag bezüglich Festwiese, Fläche an der Jahnallee, Freifläche um das Zentralstadion und Parkplatz ARENA I

Dieser Pachtvertrag besteht fort und bezieht sich auf die in der Anlage 1 zu dieser Vorlage schwarz umrandeten, farbig unterlegten und mit 1 bis 4 gekennzeichneten Flächen.

#### Nutzungsvertrag bezüglich der Arena Leipzig

Der Nutzungsvertrag wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.10.2016 (RB VI-DS-03175) zu veränderten Konditionen bis zum 30.06.2025 verlängert mit einer Option zugunsten der Betreibergesellschaft auf Verlängerung um weitere fünf Jahre.

### 1.2 Beabsichtigte Übernahme der Besitzgesellschaft durch RB und Änderung der Stadionverträge

Im Dezember 2016 haben EMKA und RB gegenüber der Presse bekanntgegeben, dass sie eine Absichtserklärung über die Veräußerung der Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft an RB abgeschlossen haben.

In der Folgezeit haben RB und EMKA Gespräche mit der Stadt Leipzig aufgenommen, deren Gegenstand zum einen die nach dem Grundstückskaufvertrag erforderliche



Zustimmung der Stadt Leipzig zu der Übernahme der Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft durch RB und zum anderen aus Sicht von RB für die Übernahme notwendige Änderungen des Grundstückskaufvertrages waren. Da RB kein Interesse an der Übernahme der ARENA Leipzig hat, war Gegenstand der Verhandlungen ferner eine aufgrund der vorrangigen Nutzung des Parkplatzes ARENA I für die ARENA Leipzig sowohl aus Sicht der Stadt Leipzig als auch von EMKA notwendige Herauslösung dieses Parkplatzes aus dem Pachtvertrag (siehe 3.3.3.1) sowie weitere aus Sicht der Stadt Leipzig und RB notwendige Anpassungen des Pachtvertrages. Nicht Gegenstand der Verhandlungen waren der Mietvertrag für das Hauptgebäude und der Nutzungsvertrag über die ARENA Leipzig.

EMKA als Verkäufer und die Red Bull GmbH mit Sitz in Fuschl am See, Österreich, sowie der RasenBallSport Leipzig e. V. als Käufer (nachfolgend insgesamt „**Käufer**“ genannt) haben am 17.08.2017 zur UR-Nr. J 478/2017 des Notars Dr. Jürgen Jenckel, Berlin, in Verbindung mit der Bezugsurkunde vom 16./17.08.2017 zur UR-Nr. J 477/2017 des Notars Dr. Jürgen Jenckel, Berlin, einen Anteilskauf- und Übertragungsvertrag bezüglich sämtlicher Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft abgeschlossen (nachfolgend „**Anteilskaufvertrag**“ genannt), wobei die Red Bull GmbH 94 % und der RasenBallSport Leipzig e. V. 6 % der Geschäftsanteile erwirbt. Der Vollzug des Anteilskaufvertrags steht noch unter verschiedenen Bedingungen, insbesondere der Zustimmung der Stadt Leipzig und des Bundes zu dieser Anteilsübertragung. Mit Vollzug des Anteilskaufvertrages werden die Käufer sämtliche Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft halten und sind damit dann insbesondere wirtschaftliche Eigentümer der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke.

Ebenfalls am 17.08.2017 wurde zur UR-Nr. J 479/2017 des Notars Dr. Jürgen Jenckel, Berlin, eine Rahmenurkunde zwischen Herrn Prof. Dr. Michael Kölmel, der Zentralstadion Leipzig GmbH - Besitzgesellschaft, der EMKA Immobilienbeteiligungs GmbH und der ZSL - Betreibergesellschaft mbH einerseits und der vollmachtlos vertretenen Stadt Leipzig andererseits abgeschlossen, deren wesentlicher Bestandteil die 3. Änderungsvereinbarung zu einer Gesamtvereinbarung zum Umbau des Zentralstadions Leipzig und der Entwicklung peripherer Flächen nebst Annexen, d. h. zu den Stadionverträgen, ist. Diese Rahmenurkunde mit den in ihren Anlagen II bis VI enthaltenen Vereinbarungen ist das Ergebnis der obigen Verhandlungen und steht insbesondere unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates der Stadt Leipzig.

Als **Anlage 2** wird dieser Vorlage eine Kopie der Rahmenurkunde vom 17.08.2017 beigelegt. Bestandteil dieser Rahmenurkunde ist neben der 3. Änderungsvereinbarung

(Anlage II zur Rahmenurkunde) insbesondere auch eine auszugsweise Abschrift des Anteilskaufvertrags (Anlage I zur Rahmenurkunde).

### 1.3 Gegenstand der Beschlussfassung des Stadtrates

Gegenstand der Beschlussfassung und damit auch dieser Vorlage ist die Zustimmung des Stadtrats

- zu dem Übergang der mit dem Anteilskaufvertrag verkauften Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft von EMKA auf die Käufer, sowie
- zu der oben näher bezeichneten Rahmenurkunde, d. h. insbesondere der Änderung der Stadionverträge durch die 3. Änderungsvereinbarung.

Die vorstehenden Beschlüsse stellen dabei – wie noch auszuführen sein wird - eine Einheit dar, da ohne die Zustimmung zur Geschäftsanteilsveräußerung die Rahmenurkunde nicht wirksam wird und ohne Abschluss der Rahmenurkunde der Geschäftsanteilsveräußerungsvertrag nicht vollzogen werden kann. Daher werden nachstehend unter Ziff. 2 die Details in Bezug auf die Übertragung der Geschäftsanteile und unter Ziff. 3 die Änderungen der Stadionverträge durch die Rahmenurkunde dargestellt. Daran schließt sich in Ziff. 4 schließt eine gemeinsame Bewertung beider Themenkomplexe und die Empfehlung der Verwaltung an.

## **2. Notwendigkeit der Zustimmung der Stadt Leipzig und des Bundesministeriums des Innern zur Übertragung der Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft auf die Red Bull GmbH und den RasenBallSport Leipzig e. V. und relevanter Inhalt des diesbezüglichen Anteilskaufvertrags**

### 2.1 Zustimmung der Stadt Leipzig gemäß Grundstückskaufvertrag

Der Grundstückskaufvertrag enthält in § 11 folgende Regelungen:

*„Eine Veräußerung des Kaufgrundbesitzes zu 1. und 2. oder Teilen hiervon bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers. Als Veräußerungen gelten alle Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, einem Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder schuldrechtliche oder dingliche Rechte an dem Kaufgrundbesitz zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen. Dies gilt auch für jeden Gesellschafterwechsel und die Übertragung oder teilweise Übertragung von Gesellschaftsanteilen; dies gilt nicht, soweit 50 von 100 an der die Gesellschaftsanteile aufnehmenden Gesellschaft mittelbar oder unmittelbar den Herren Dr. Michael Kölmel und/oder Dr. Rainer Kölmel zustehen.*

*Voraussetzung für die Zustimmung der Stadt ist, daß der Dritte nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen Gewähr für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag bietet, insbesondere in Bezug auf die Investitionsverpflichtung gemäß § 7 und die Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung gemäß § 9. Im Falle einer Veräußerung des Kaufgrundbesitzes zu 1. und 2. muss der Dritte anstelle des Käufers in den*

*Mietvertrag bezüglich des Hauptgebäudes und den Pachtvertrag gemäß Annex III zu Gesamtvereinbarung eintreten und im Wege des echten Vertrages zugunsten Dritter sämtliche Verpflichtungen des Käufers aus dem heutigen Vertrag übernehmen mit Weiterübertragungsverpflichtung. In jedem Fall der Veräußerung ist sicherzustellen, daß der Dritte in den in der Vorbemerkung zur Änderungsvereinbarung näher bezeichneten Nutzungsvertrag über die ARENA Leipzig eintritt und sichergestellt ist, daß mögliche Gewinne aus der Betreuung der ARENA Leipzig dem Ausgleich möglicher Verluste aus der Unterhaltung und Betreuung des Stadions dienen. Klargestellt wird, daß mit der Zustimmung des Verkäufers zur Veräußerung keine Entlassung des heutigen Käufers aus den Verpflichtungen gemäß dem heutigen Kaufvertrag verbunden ist, sondern der heutige Käufer dann neben dem Dritten für die Verpflichtungen aus dem heutigen Kaufvertrag haftet, es sei denn, Verkäufer und Käufer vereinbaren ausdrücklich schriftlich etwas abweichendes.“*

Mit Schreiben vom 22.08.2017 hat EMKA die Stadt Leipzig um Erteilung der Zustimmung zu der Geschäftsanteilsübertragung auf die Käufer zu den in Ziff. 1.2 dargestellten Beteiligungsverhältnissen gebeten und darauf hingewiesen, dass die vorstehende Zustimmung möglichst noch im Oktober 2017 vorliegen sollte, da RB Leipzig umfangreiche Umbauarbeiten in der Red Bull Arena plane, um in der Bundesliga und bei Teilnahme an europäischen Wettbewerben dauerhaft die Anforderungen der UEFA an VIP-Hospitalitykapazitäten erfüllen zu können. Nach der Erteilung des positiven Bauvorbescheids durch die Stadt Leipzig müsse RB Leipzig ferner noch im Oktober/November 2017 einen Bauantrag stellen, um fristgemäß in der Sommerpause 2018 mit den ersten Baumaßnahmen zur Kapazitätserweiterung starten zu können. Aufgrund des Umfangs der Arbeiten und der baulichen Veränderungen in der Red Bull Arena sowie den Kosten für die geplanten Maßnahmen sei es aus Sicht von EMKA zwingend, dass die Red Bull GmbH als Investor zusammen mit dem RasenBallSport Leipzig e. V. noch in 2017 (wirtschaftlich) Eigentümer der Red Bull Arena werden, um dann als (wirtschaftlicher) Eigentümer die beschriebenen Bauanträge stellen zu können.

## 2.2 Zustimmungspflicht des Bundes gemäß Zuwendungsbescheid vom 11.08.2000 und gemäß Grundstückskaufvertrag

Das Bundesministerium des Innern hat der Stadt Leipzig mit Zuwendungsbescheid vom 11.08.2000 in Verbindung mit dem Antrag der Stadt Leipzig vom 03.08.2000 Bundesmittel in Höhe von DM 100,0 Mio. für den Umbau des Zentralstadions zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt dabei insbesondere unter der Voraussetzung und auf der Grundlage der nachstehend im Antragschreiben der Stadt Leipzig vom 03.08.2000 enthaltenen Zusicherungen:

*„3. Für die Nutzung des Stadions wird zugesichert, dass außer der Durchführung von Spielen der Fußballweltmeisterschaft im Jahr 2006 weiterhin im öffentlichen und gesamtstaatlichen Interesse liegende*

*Sportveranstaltungen - insgesamt 4 Veranstaltungen pro Jahr - durchgeführt werden können.*

*Die Außenbereiche des Stadions sowie das Gelände der Festwiese werden außerhalb von Veranstaltungen weiterhin der Öffentlichkeit kostenlos zugänglich sein.*

4. *Die Stadt sichert eine 25jährige Zweckbindung für das Stadion zu. Bei einer eventuellen Veräußerung des Stadions vor Ablauf dieser Frist ist diese an die Zustimmung des Bundesministerium des Innern gebunden.“*

Die 25jährige Zweckbindungsfrist aus dem Zuwendungsbescheid vom 11.08.2000 umfasst ausweislich des Schreibens des Bundesministeriums des Innern vom 07.06.2017 den Zeitraum vom 17.11.2004 bis 16.11.2029. Der Grundstückskaufvertrag enthält in § 8 (2) wiederum folgende Regelung:

*„Der Käufer bestätigt, daß ihm der diesem Vertrag als Anlage 7 beigefügte Bescheid über die Zuwendung des Zuschusses durch die Bundesrepublik Deutschland vom 11. August 2000 nebst Antrag der Stadt Leipzig vom 03.08.2000 übergeben wurde und dieser ihm vollinhaltlich bekannt ist. Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche sich aus diesem Bescheid ergebenden Verpflichtungen einzuhalten. ...“*

Ferner hat das Bundesministerium des Innern der Stadt Leipzig mitgeteilt, dass die Zustimmungserklärung des Bundes zu der Veräußerung der Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft an die Käufer vom Bund gegenüber der Stadt Leipzig abzugeben sei, da diese dem Bund gegenüber gemäß VV zu § 44 BHO hinsichtlich der 25jährigen Zweckbindung haftet.

Mit einem weiteren Schreiben vom 22.08.2017 hat EMKA die Stadt Leipzig gebeten, die Zustimmung des Bundesministerium des Innern zu vorstehender Geschäftsanteilsübertragung auf die Käufer zu den obigen Beteiligungsverhältnissen einzuholen. Auch insoweit wurde unter Verweis auf die in Ziff. 2.1 angeführten Gründe ausgeführt, dass die Zustimmung möglichst noch im Oktober 2017 vorliegen sollte. Die Stadt hat ihrerseits das Bundesministerium des Innern unter Beifügung einer Abschrift der Rahmenurkunde nebst Anlagen sowie des vorgenannten Schreibens der EMKA vom 22.08.2017 um Zustimmung zur Anteilsübertragung gebeten. Eine Entscheidung des Bundes hierzu liegt noch nicht vor.

### 2.3 Anteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 17.08.2017

Da Gegenstand des Anteilskaufvertrags Geschäftsgeheimnisse der Beteiligten dieses Vertrages sind, wurde der Anteilskaufvertrag von ihnen auszugsweise als Anlage I zur Rahmenurkunde zur Verfügung gestellt. Bei den Auszügen handelt es sich zum einen um Regelungen, die zum Verständnis des Vertrages und seiner Struktur erforderlich

sind (siehe nachstehend unter Ziff. 2.3.1) sowie zum anderen um Regelungen mit Bezug zu den Stadionverträgen (siehe nachstehend unter Ziff. 2.3.2). Abgedeckt sind dabei insbesondere die kaufmännischen Konditionen und - soweit nicht zum Verständnis der Gesamttransaktion erforderlich bzw. die Stadionverträge betreffend - die Details der zwischen den Parteien getroffenen vertraglichen Regelungen,

### 2.3.1 Wesentlicher Inhalt des Anteilskaufvertrags

EMKA ist alleinige Inhaberin der Geschäftsanteile der Besitzgesellschaft (siehe Teil A (A) bis (C) des Anteilskaufvertrags). Mit dem Anteilskaufvertrag verkauft EMKA 94 % der Geschäftsanteile an die Red Bull GmbH und 6 % der Geschäftsanteile an den RasenBallSport Leipzig e. V. (siehe Teil B i. V. m. Teil C § 2 (1) des Anteilskaufvertrags). Die Geschäftsanteile gehen erst mit der Vornahme der in § 2 (3) näher bezeichneten letzten Vollzugshandlung auf die Käufer über. Nach Vollzug des Anteilskaufvertrags sind die Käufer daher als Gesellschafter der Besitzgesellschaft insbesondere wirtschaftlicher Eigentümer der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke und wirtschaftlicher Pächter der Pachtflächen (ausgenommen des Parkplatzes ARENA I, der aus dem Pachtvertrag mit der Besitzgesellschaft ausgegliedert wird; siehe 3.3.3.1).

Als Gegenleistung für die Übertragung der Geschäftsanteile schulden die Käufer die Kaufpreise 1, 2 und 3 (siehe § 3 (1) des Anteilskaufvertrags).

Der Kaufpreis 1 ist ein Barkaufpreis und ist nach § 3 (2) des Anteilskaufvertrags am Vollzugstag zu zahlen. Nach § 9 (1) des Anteilskaufvertrags handelt es sich bei dem Vollzugstag um einen längstens vier Wochen nach dem Eintritt bzw. dem Verzicht auf die letzte der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 9 (2) des Anteilskaufvertrags liegenden Tag. Mithin ist der Kaufpreis 1 nach Eintritt der nachstehend noch darzustellenden aufschiebenden Bedingungen zu entrichten.

Bei dem Kaufpreis 2 handelt es sich gemäß § 3 (6) des Anteilskaufvertrags ebenfalls um einen Barkaufpreis, der ratenweise abhängig von zwischen den Parteien des Anteilskaufvertrags vereinbarten und in dem vorliegenden Vertragsauszug abgedeckten Bedingungen zu zahlen ist, wobei die erste Rate am Vollzugstag zu zahlen ist (siehe § 9 (5.2) des Anteilskaufvertrags).

Kaufpreis 3 beinhaltet folgende in § 3 (7) des Anteilskaufvertrags geregelte weitere Gegenleistungen der Red Bull GmbH gegenüber EMKA für die Übertragung der verkauften Anteile:

- a) Nutzungsrecht an einer VIP-Loge bei allen Pflichtfußballspielen und Freundschaftsspielen ab dem 01.01.2017 bis zu einem im Vertrag definierten (in der Anlage I abgedeckten) Zeitpunkt
- b) Nutzungsrecht zur Durchführung von zwei Musikveranstaltungen p. a. im Stadion bis zum 31.12.2045
- c) Recht zur Durchführung des Wochenmarktes auf der Pachtfläche an der Jahnallee bis 31.12.2030
- d) Recht zur Durchführung des Firmen-Sommerfestes auf der Festwiese einmal jährlich bis 31.12.2030
- e) Recht, weitere Veranstaltungen u. a. (auch weitere Konzerte) auf der Festwiese Leipzig nach vorheriger Einigung mit dem jeweiligen Mieter des Stadions (des zukünftigen Unterpächters der Pachtflächen) zu veranstalten

Die Rechte gemäß lit. a) bis e) werden nachstehend als „**Vorbehaltsrechte EMKA**“ bezeichnet.

Weiterhin enthält der Anteilskaufvertrag in § 4 i. V. m. seiner Anlage C.4 die Regelung, dass die Red Bull GmbH sicherstellen wird, dass EMKA nach näherer Maßgabe der vorstehenden Anlage beauftragt wird, bis zum 31.12.2030 die Parkraumbewirtschaftung für das Stadion zu übernehmen. Gegenstand dieses Parkraumbewirtschaftungsvertrags ist der Parkplatz Jahnallee, der Parkplatz Cottaweg (im Rahmen des der Besitzgesellschaft zustehenden Mitnutzungsrechts), weitere Flächen im Stadionumfeld bei Verfügbarkeit, der Parkplatz Trainingszentrum RB Leipzig bei Großveranstaltungen und bei Verfügbarkeit, der Parkplatz ARENA II (ehemaliges Schwimmstadion) bei Verfügbarkeit (da nur temporär von der Stadt Leipzig zur Verfügung gestellt) sowie der Parkplatz ARENA I bei Verfügbarkeit.

Weiterhin enthält der Anteilskaufvertrag in §§ 5 bis 8 Regelungen zu Verkäufer-Garantien hinsichtlich der Gesellschaft, der Jahresabschlüsse, des Grundbesitzes, der Verträge der Gesellschaft, der Arbeitnehmer sowie weitere Verkäufer-Garantien, zu Steuern und zu den Verpflichtungen der Parteien vor dem Vollzug des

Anteilskaufvertrages. Nach § 8 (1) des Anteilskaufvertrags sind die Parteien dabei insbesondere verpflichtet, alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um dafür zu sorgen, dass die in § 9 (2) des Anteilskaufvertrags enthaltenen aufschiebenden Bedingungen für den Vollzug so schnell wie möglich nach der Beurkundung dieses Vertrages eintreten. Weiterhin hat EMKA nach § 8 (2) des Anteilskaufvertrags sicherzustellen, dass die Besitzgesellschaft ihre Geschäfte im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs weiterführt.

Die Verpflichtung der Parteien zur Durchführung des Anteilskaufvertrags und (damit auch die Zahlung des Kaufpreises 1, der ersten Rate auf den Kaufpreis 2 und die Übertragung der Geschäftsanteile) steht nach dessen § 9 (2) insbesondere unter dem Vorbehalt der Erfüllung der folgenden - inhaltlich z. T. verkürzt dargestellten - aufschiebenden Bedingungen:

- (a) Die Stadt Leipzig hat
  - (i) dem Übergang der verkauften Geschäftsanteile von EMKA auf die Käufer zugestimmt;
  - (ii) auf die Ausübung sämtlicher ihr zustehender, unbedingter Wiederkaufsrechte in Bezug auf die Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke verzichtet;
  - (iii) sich gegenüber der Besitzgesellschaft verpflichtet, den unter lit. (ii) genannten Grundbesitz nach einseitig (d. h. unbedingt) durch die Besitzgesellschaft ausübbarer Option zurückzukaufen;
- (b) Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium des Innern) hat dem Übergang der verkauften Geschäftsanteile von EMKA auf die Käufer zugestimmt.

Damit kann der Kaufvertrag nur vollzogen werden, wenn zum einen die Zustimmung von Stadt Leipzig und Bundesministerium des Innern zu den Geschäftsanteilsübertragungen vorliegen und zum anderen die Stadionverträge dahingehend geändert werden, dass das unbedingte Wiederkaufsrecht der Stadt Leipzig entfällt und die Stadt Leipzig aber nach Maßgabe der nachstehenden 3. Änderungsvereinbarung auf einseitiges Verlangen der Besitzgesellschaft auch weiterhin verpflichtet ist, den Grundbesitz zurückzukaufen. Damit ist Voraussetzung für den Vollzug des Anteilskaufvertrags und damit den Erwerb der Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft durch die Käufer neben den vorstehenden Zustimmungen von Stadt und Bund auch die im Rahmen der 3. Änderungsvereinbarung vorgesehene Anpassung der Stadionverträge.

Darüber hinaus enthält der Anteilskaufvertrag noch weitere in der vorliegenden Abschrift abgedeckte aufschiebende Bedingungen und in § 9 (3) die Regelung, dass die Käufer berechtigt sind, auf einzelne oder alle der aufschiebenden Bedingungen durch

einseitige schriftliche Erklärung gegenüber EMKA zu verzichten, soweit dies rechtlich zulässig ist.

Den Parteien steht nach § 9 (4) ein Rücktrittsrecht für den Fall zu, dass die aufschiebenden Bedingungen nicht bis spätestens 31.12.2018 eingetreten sind oder auf ihren Eintritt zulässiger Weise verzichtet wurde.

Nach § 9 (1) des Anteilskaufvertrages haben die Parteien am Vollzugstag ein Protokoll gemäß Anlage C.9.1 zu erstellen. Ausweislich §§ 2, 5 des auszugsweise beigefügten Vollzugsprotokolls bestätigen die Parteien dort insbesondere, dass die aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind bzw. als erfüllt gelten und dass der Vollzug im Sinne von § 9 (1) des Kaufvertrags stattgefunden hat und die verkauften Anteile auf die Käufer übergegangen sind. Damit ist mit Vorliegen des Vollzugsprotokolls der Anteilskaufvertrag vollzogen und die Geschäftsanteile sind auf die Käufer übergegangen.

### 2.3.2 Regelungen mit Bezug auf die Stadionverträge

#### Beibehaltung des Beirats gemäß Gesellschafterbeschluss vom 24.01.2001

In Teil A (G) des Anteilskaufvertrages haben die Käufer sich im Wege des (echten) Vertrags zugunsten Dritter gegenüber der Stadt Leipzig verpflichtet, § 11 der Satzung der Gesellschaft hinsichtlich des Beirats in der Fassung des Gesellschafterbeschlusses vom 24.01.2001 ohne Zustimmung der Stadt Leipzig nicht zu ändern und diese Verpflichtung an einen Rechtsnachfolger weiterzugeben mit Weiterübertragungsverpflichtung. Damit ist die entsprechende Forderung des Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrages aus dem Jahre 2000 erfüllt.

#### Sondernutzungsrechte des Bundes und der Stadt Leipzig

Wie unter Ziff. 2.2 näher ausgeführt, enthält der Zuwendungsbescheid des Bundes vom 11.08.2000 in Verbindung mit dem Antrag der Stadt Leipzig vom 03.08.2000 die Zusicherung, dass während der Zweckbindungsfrist (d. h. bis 16.12.2029) im öffentlichen und gesamtstaatlichen Interesse liegende Sportveranstaltungen - insgesamt vier Veranstaltungen pro Jahr - im Stadion durchgeführt werden können. Die Besitzgesellschaft hat sich in § 8 (2) des Grundstückskaufvertrags zur Einhaltung dieser Zusicherung verpflichtet. Ferner berechtigen der Grundstückskaufvertrag und der Pachtvertrag die Stadt Leipzig zur Durchführung von jährlich acht städtischen und öffentlichen Veranstaltungen im Stadion (die vier Veranstaltungen des Bundes sind in



diesen eingeschlossen) sowie zur Durchführung von vier städtischen Veranstaltungen p. a. auf der Festwiese. Die dem Bund und der Stadt Leipzig eingeräumten Rechte bezüglich des Stadions werden nachstehend als „**Sondernutzungsrechte I**“ und die der Stadt eingeräumten Rechte bezüglich der Festwiese als „**Sondernutzungsrechte II**“ bezeichnet.

Da sich die Besitzgesellschaft in dem Grundstückskaufvertrag zur Einhaltung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Zuwendungsbescheid verpflichtet hat und zudem der Stadt Leipzig das Recht auf Durchführung der oben dargestellten Veranstaltungen im Stadion und auf der Festwiese eingeräumt hat, besteht ein Anspruch der Stadt Leipzig gegenüber der Besitzgesellschaft auf Erfüllung dieser Verpflichtungen. Dieser Anspruch der Stadt Leipzig kann auch durch die im Anteilskaufvertrag getroffenen Regelungen nicht ausgeschlossen oder beeinträchtigt werden (kein Vertrag zu Lasten Dritter). Da aber gleichwohl nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Vorbehaltsrechte EMKA die dem Bund zugesicherten bzw. der Stadt eingeräumten Rechte in tatsächlicher (nicht in rechtlicher) Sicht tangieren, wurden auf Verlangen der Stadt im Anteilskaufvertrag und den insoweit relevanten Anlagen Bestimmungen aufgenommen, die sicherstellen, dass auch im Verhältnis zu den Vorbehaltsrechten EMKA die Sondernutzungsrechte Vorrang haben. Im Einzelnen sind im Anteilskaufvertrag und den relevanten Anlagen folgende Regelungen zur Sicherstellung der Sondernutzungsrechte getroffen:

Zu dem Recht bezüglich der VIP-Loge musste keine Regelung getroffen werden, da sich dieses nur auf Pflicht- und Freundschaftsspiele von RB Leipzig bezieht. Diese tangieren die Sondernutzungsrechte I nicht.

Bezüglich der Musikveranstaltungen im Stadion ist sowohl in § 3 (7.2.2) des Anteilskaufvertrags als auch in Abschnitt II Anlage C.3.7.2 (Nutzungsbedingungen für Musikveranstaltungen in der Red Bull Arena festgehalten, dass (i) den Pflichtfußballspielen von RB und/oder Länderspielen (insbesondere bei EM/WM) oder (ii) den Sondernutzungsrechten I Vorrang gegenüber der Nutzung des Stadions durch EMKA für Musikveranstaltungen zukommt. Ferner enthält vorstehende Anlage zugunsten der Sondernutzungsrechte I noch die Regelung, dass diese immer etwaigen Nutzungsrechten Dritter - insbesondere Rechten von EMKA - vorgehen. Da das Stadion im Rahmen des Internationalen Deutschen Turnfestes 2021 benötigt wird, enthält die vorstehende Anlage auch die Regelung, dass das Stadion für das Internationale Deutsche Turnfest 2021 zur Verfügung gestellt wird und in dem maßgeblichen Zeitraum keine anderweitigen Veranstaltungen im Stadion durchgeführt werden, soweit die

Bundesrepublik Deutschland und/oder die Stadt Leipzig dem nicht im Einzelfall zustimmen.

Auch bezüglich der Vorbehaltsrechte EMKA hinsichtlich der Festwiese und der Jahnallee enthält der Anteilskaufvertrag in § 3 (7.4) sowie den Anlagen C.3.7.3 (a) und (b) die Regelung, dass Veranstaltungen der EMKA auf der Jahnallee und der Festwiese nicht an Tagen stattfinden werden, an denen (i) ein Pflichtfußballspiel der Lizenzmannschaft oder ein Länderspiel im Stadion ausgetragen werden oder (ii) im Stadion oder auf der Festwiese Veranstaltungen in Ausübung der Sondernutzungsrechte stattfinden. Die Einzelheiten ergeben sich dann auch noch einmal aus den vorgenannten Anlagen, wobei auch insoweit der Vorrang der Sondernutzungsrechte und die Zurverfügungstellung von Festwiese und Jahnallee für das Internationale Deutsche Turnfest 2021 geregelt sind. Da in der Anlage C.3.7.2 (Musikveranstaltungen im Stadion) unter Abschnitt II (S. 5) geregelt ist, dass baubedingt abgesagte Veranstaltungen anstelle in der Red Bull Arena alternativ auf der Festwiese stattfinden können, ist dort dann auch geregelt, dass Pflichtfußballspiele, Länderspiele sowie die Sondernutzungsrechte Vorrang haben und Abschnitt II der Anlage C.3.7.3 (b) insoweit entsprechend gilt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Rahmen des Anteilskaufvertrags sichergestellt ist, dass die Nutzung als Fußballstadion Vorrang gegenüber einer Nutzung durch EMKA hat und die Sondernutzungsrechte gegenüber allen anderen Nutzungen Vorrang haben. Ferner wird gewährleistet, dass das Stadion, die Festwiese und sämtliche relevanten Flächen insbesondere für das Turnfest 2021 und für eine mögliche EM 2024 zur Verfügung stehen.

#### Parkraumbewirtschaftungsvertrag

Soweit sich der Parkraumbewirtschaftungsvertrag auf von der Stadt Leipzig zur Verfügung gestellte Flächen bezieht (Jahnallee aufgrund des Pachtvertrags, Cottaweg aufgrund der Mitnutzungsvereinbarung, Parkplatz ARENA II aufgrund der unter Ziff. 3.4 aufgeführten Nutzungsvereinbarung und Parkplatz ARENA I aufgrund des unter Ziff. 3.3.3.1 aufgeführten Pachtvertrags II) ist es auch hier wieder so, dass der Vertragspartner der Stadt Leipzig nicht mehr Rechte an EMKA weitergeben kann, als ihm seitens der Stadt Leipzig eingeräumt worden sind. Es wurde aber in der Anlage C.4 noch einmal hervorgehoben, dass der Parkplatz ARENA II nur temporär von der Stadt überlassen wurde und der Parkplatz Cottaweg Nutzungen Dritter unterliegt.

#### Löschung der Grundschulden zugunsten der DKB

Zugunsten der DKB sind in den Grundbüchern der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke in Abt. III unter lfd. Nr. 1, 2 und 5 drei Grundschulden eingetragen, die die von der DKB gewährten Kredite im Zusammenhang mit der Errichtung des Stadions absichern. Die diesen Grundschulden zugrunde liegenden Darlehen werden im Rahmen des Vollzugs des Anteilskaufvertrags aus dem Kaufpreis 1 abgelöst und die Grundschulden werden sodann im Grundbuch gelöscht (siehe § 9 (5.1) (c) und (d) sowie § 9 (5.4) des Anteilskaufvertrags).

### **3. Inhalt der Rahmenurkunde vom 17.08.2017 nebst Anlagen**

Seitens der Käufer wurde im Rahmen der seit Januar 2017 mit der Stadt geführten Gespräche verlangt, dass insbesondere der Grundstückskaufvertrag angepasst werden muss. Dies betraf neben den aus dem Anteilskaufvertrag ersichtlichen aufschiebenden Bedingungen bezüglich der Wiederkaufs- und Wiederverkaufsrechte auch andere Regelungen des Grundstückskaufvertrags. Seitens der Stadt wurden gleichfalls Anpassungen in Bezug auf den Grundstückskaufvertrag (z. B. die nunmehr von der Red Bull GmbH gestellte Patronatserklärung in Höhe von € 7,0 Mio.) sowie hinsichtlich des Cottawegs und des Pachtvertrags verlangt. Im Rahmen der Verhandlungen wurde dann vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gremien der Stadt Leipzig zum einen eine Anpassung der Stadionverträge gemäß der der Rahmenurkunde als Anlage II beigefügten 3. Änderungsvereinbarung abgestimmt. Zudem mussten aufgrund der Tatsache, dass verschiedene außerhalb der Stadionverträge bestehende Verträge mit Bezug zum Stadion mit der Betreibergesellschaft als operativ tätiger Tochtergesellschaft der EMKA abgeschlossen sind, diese auf die Besitzgesellschaft übertragen und ein Gestattungsvertrag angepasst werden.

#### **3.1 Aufbau der Rahmenurkunde**

Vertragsparteien der Rahmenurkunde sind Herr Prof. Dr. Michael Kölmel, Besitzgesellschaft, EMKA, Betreibergesellschaft einerseits und die vollmachtlos vertretene Stadt Leipzig andererseits. Diese Urkunde bildet einen „Rahmen“ für die ihr als Anlagen II bis VI beigefügten Vereinbarungen. Wesentliche eigene Regelungen enthält die Rahmenurkunde nur in Bezug auf die aufschiebenden Bedingungen und Rücktrittsrechte gemäß Abschnitt VII. Darüber hinaus ist der Rahmenurkunde als Anlage I die bereits erwähnte auszugsweise beglaubigte Abschrift des Anteilskaufvertrags beigefügt.

Anlage II zur Rahmenurkunde ist die 3. Änderungsvereinbarung zu den Stadionverträgen betreffend den Cottaweg, den Grundstückskaufvertrag sowie den Pachtvertrag.

Bei den Anlagen III, IV und VI zur Rahmenurkunde handelt es sich um Nachträge zu den zwischen Betreibergesellschaft und Stadt Leipzig bestehenden Vereinbarungen hinsichtlich des Parkplatzes ARENA II, des Kopfbaus 2 und zur Nutzung des Volksfestplatzes am Cottaweg, in denen diese Vereinbarungen von der Betreibergesellschaft auf die Besitzgesellschaft übertragen werden.

Stadt Leipzig und Besitzgesellschaft haben in Erfüllung der 2. Änderungsvereinbarung am 30.03/07.04.2017 einen Gestattungsvertrag abgeschlossen, in dem die Stadt Leipzig der Besitzgesellschaft die Nutzung städtischer Flächen durch Anlagen und Einrichtungen des Stadions (z. B. Teile der Zaunanlage) gestattet. Dieser Gestattungsvertrag wird in der Anlage V zur Rahmenurkunde geändert.

Die Rahmenurkunde und die in ihren Anlagen II bis VI enthaltenen Vereinbarungen stehen unter den nachstehend unter Ziff. 3.2 dargestellten aufschiebenden Bedingungen, so dass die Vereinbarungen gemäß den Anlagen II bis VI - insbesondere die 3. Änderungsvereinbarung - erst mit Eintritt der Bedingungen wirksam werden. Ferner sind den Vertragsparteien die gleichfalls unter Ziff. 3.2 dargestellten Rücktrittsrechte eingeräumt worden. Wechselseitige Ansprüche wegen Nichteintritts der aufschiebenden Bedingungen oder Ausübung der Rücktrittsrechte sind ausgeschlossen.

Kosten und Steuern der Rahmenurkunde (einschließlich ihrer Anlagen) und ihres Vollzugs trägt die Besitzgesellschaft.

### 3.2 Aufschiebende Bedingungen und Rücktrittsrechte

#### 3.2.1 Aufschiebende Bedingungen

Die Rahmenurkunde (einschließlich ihrer Anlagen II bis VI) steht - ausgenommen in der Rahmenurkunde ausdrücklich aufgeführte Regelungen - unter den aufschiebenden Bedingungen, dass

- a) der Stadtrat der Stadt Leipzig der Rahmenurkunde zustimmt, und
- b) die Stadt Leipzig die Rahmenurkunde in der Form des § 29 GBO nachgenehmigt, und

- c) (i) die Stadt Leipzig und (ii) die Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium des Innern) dem Übergang sämtlicher Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft von EMKA auf die Red Bull GmbH (94 % der Geschäftsanteile) und den RasenBallSport Leipzig e. V. (6 % der Geschäftsanteile) zugestimmt haben, und
- d) die Rechtsaufsichtsbehörde der Stadt Leipzig die 3. Änderungsvereinbarung gemäß Anlage II zur Rahmenurkunde genehmigt oder erklärt hat, dass eine Genehmigung insoweit nicht erforderlich ist, und
- e) der Notar Dr. Jürgen Jenckel, Berlin, der sowohl den Anteilskaufvertrag als auch die Rahmenurkunde mit Anlagen beurkundet hat, den Parteien der Rahmenurkunde schriftlich bestätigt hat, dass (i) ihm das von den Parteien des Anteilskaufvertrags unterzeichnete Vollzugsprotokoll gemäß Anlage C.9.1 zum Anteilskaufvertrag im Original vorliegt und dieses die aus § 5 der Anlage C.9.1 ersichtliche Bestätigung der Parteien des Anteilskaufvertrags enthält, dass der Vollzug im Sinne von § 9 Abs. 1 des Anteilskaufvertrags stattgefunden hat und die verkauften Anteile auf die Käufer des Anteilskaufvertrags übergegangen sind und (ii) er aufgrund eines gemeinsamen Schreibens der Parteien des Anteilskaufvertrags gemäß § 9 (5.3 (a)) des Anteilskaufvertrags die neue Gesellschafterliste der Besitzgesellschaft (mit der Red Bull GmbH und dem RasenBallSport Leipzig e. V. als neuen Gesellschaftern) zusammen mit der Bescheinigung nach § 40 Abs. 2 Satz 2 GmbHG beim Handelsregister eingereicht hat.

Durch die aufschiebende Bedingung gemäß lit. a) ist sichergestellt, dass die Änderung der Stadionverträge erst wirksam wird, wenn die notwendige Zustimmung des Stadtrats der Stadt Leipzig zur Rahmenurkunde vorliegt. Wenn diese Zustimmung vorliegt und der Stadtrat darüber hinaus auch den Oberbürgermeister ermächtigt hat, die Rahmenurkunde nachzugenehmigen und die Zustimmung zur Übertragung der Geschäftsanteile an der Besitzgesellschaft auf Red Bull GmbH und RasenBallSport Leipzig e. V. zu erteilen, kann die Stadt Leipzig die Urkunde gemäß lit. b) nachgenehmigen und die Zustimmung zur Geschäftsanteilsübertragung gemäß lit. c) (i) erteilen, wobei sie letztere erst nach Vorliegen der im nachstehenden Absatz dargestellten Zustimmung des Bundes erteilen wird.

Wie bereits ausgeführt, bedarf nach dem Zuwendungsbescheid der Bundesrepublik Deutschland vom 11.08.2000 eine Veräußerung des Stadions vor Ablauf der Zweckbindungsfrist (16.11.2029) der Zustimmung des Bundesministeriums des Innern. Durch die aufschiebende Bedingung unter lit. c) (ii) wird sichergestellt, dass diese Zustimmung Voraussetzung für die Wirksamkeit der Änderung der Stadionverträge ist.

Durch die aufschiebende Bedingung gemäß lit. d) wird wiederum sichergestellt, dass eine ggf. für die 3. Änderungsvereinbarung erforderliche Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde der Stadt Leipzig vorliegt oder die Rechtsaufsichtsbehörde erklärt hat, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Erst wenn eine dieser beiden Erklärungen vorliegt, kann die Rahmenurkunde für die Stadt Leipzig wirksam werden. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung der Genehmigung zur

3. Änderungsvereinbarung oder Erklärung, dass diese keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedarf, wurde bei der Landesdirektion Leipzig gestellt.

Mit den aufschiebenden Bedingungen unter lit. e) wird wiederum sichergestellt, dass die Rahmenurkunde und damit die Änderung der Stadionverträge erst dann wirksam werden, wenn der Anteilskaufvertrag vollzogen und die verkauften Anteile auf die Käufer übergegangen sind.

### 3.2.2 Vertragliche Rücktrittsrechte

Für den Fall, dass nicht bis zum 31.03.2019 die in Ziff. 3.2.1 unter lit. a), b) und c) (i) genannten Bedingungen eingetreten sind oder als eingetreten gelten (d. h. sämtliche Bedingungen, die in der Sphäre der Stadt Leipzig liegen), können Herrn Prof. Dr. Kölmel, EMKA, Besitzgesellschaft und Betreibergesellschaft von der Rahmenurkunde zurücktreten. Allen Beteiligten der Rahmenurkunde - d. h. auch der Stadt Leipzig - steht wiederum ab dem 31.03.2019 ein Rücktrittsrecht zu, wenn bis dahin nicht die unter Ziff. 3.2.1 lit. c) (ii), lit. d) und e) genannten Bedingungen eingetreten sind. Dieses Rücktrittsrecht ist für die Stadt Leipzig von Bedeutung, da sie sich damit dann von der Änderung der Stadionverträge lösen kann, wenn die nicht in ihrer Sphäre liegenden Bedingungen (insbesondere die entsprechende Erklärung ihrer Rechtsaufsichtsbehörde, die Zustimmung des Bundes und der Vollzug des Anteilskaufvertrages) in vorgenannter Frist nicht eingetreten sind.

### 3.3 Wesentliche wirtschaftliche Änderungen durch die 3. Änderungsvereinbarung gegenüber dem jetzigen Vertragsstatus

Wie unter 1.2 dargestellt, wurde seitens der Käufer die Übernahme der Besitzgesellschaft auch davon abhängig gemacht, dass die Stadionverträge sowohl hinsichtlich der unbedingten Wiederkaufs- und Wiederverkaufsrechte als auch in Hinblick auf verschiedene nachstehend darzustellende Regelungen geändert werden. Vorbehaltlich der notwendigen Zustimmung des Stadtrats wurde zwischen den Parteien der Rahmenurkunde und RB eine einvernehmliche Lösung abgestimmt, die Gegenstand der in der Rahmenurkunde enthaltenen 3. Änderungsvereinbarung ist. Eine Synopse der Änderungen durch die 3. Änderungsvereinbarung ist dieser Vorlage als **Anlage 3** beigelegt.

Wie aus der Anlage 3 ersichtlich ist, betreffen die Änderungen die Regelungen zur Mitnutzung des Cottawegs, den Grundstückskaufvertrag und den Pachtvertrag. Nicht Gegenstand von Änderungen waren der Mietvertrag für das Hauptgebäude und der Nutzungsvertrag für die ARENA Leipzig. Diese bleiben unverändert, insbesondere

bleibt die Betreibergesellschaft Partner des Nutzungsvertrags hinsichtlich der ARENA Leipzig.

### 3.3.1 Cottaweg

In I. 1 der 3. Änderungsvereinbarung wird die Mitnutzung des Cottawegs durch Stadion und Festwiese an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, d. h. Gegenstand der Mitnutzung durch PKW (keine Busse) ist nur noch die in der Anlage N I/1 zur 3. Änderungsvereinbarung markierte tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche und das Mitnutzungsrecht bezieht sich nicht mehr auf die Fläche, auf der sich ein Teil des Trainingszentrums von RB befindet. Die Regelung bezüglich der Fußballkleinfeldfläche bleibt unverändert. Die Zurverfügungstellung der Stellplatzfläche für die ARENA Leipzig ist nicht mehr Gegenstand des Mitnutzungsrechts der Besitzgesellschaft, da die ARENA Leipzig durch RB nicht übernommen wird. Es ist jedoch auch weiterhin aufgeführt, dass die Fläche insbesondere durch die ARENA Leipzig und die Kleinmesse mitgenutzt wird.

Besitzgesellschaft, EMKA und Prof. Dr. Kölmel verzichten - auch für die Vergangenheit - auf mögliche Ansprüche gegenüber der Stadt Leipzig wegen des Stellplatzteilwegfalls. Ferner sind Vertragspartner der Regelung bezüglich des Cottawegs mit Wirksamkeit der 3. Änderungsvereinbarung ausschließlich Stadt Leipzig und Besitzgesellschaft.

Im Ergebnis dieser Neuregelung wird somit die Rechtslage an die tatsächliche Situation angepasst und mögliche Ansprüche für den Stellplatzteilwegfall werden – auch für die Vergangenheit - ausgeschlossen. Mithin handelt es sich um eine Regelung, die ausschließlich im Interesse der Stadt Leipzig ist.

### 3.3.2 Wesentliche Änderungen des Grundstückskaufvertrags

#### 3.3.2.1 Änderungen bezüglich der wechselseitigen Wiederkaufs- und Wiederverkaufsrechte

Der Grundstückskaufvertrag sieht vor, dass sowohl der Stadt Leipzig als auch der Besitzgesellschaft im Zeitraum vom 01.07.2030 bis 31.12.2030 das unbedingte Recht zum Wiederkauf bzw. zum Wiederverkauf der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke zustehen. Aufgrund dieser Rechte kann die Stadt Leipzig im vorgenannten Zeitraum von der Besitzgesellschaft den Wiederkauf der Grundstücke verlangen bzw. die Besitzgesellschaft von der Stadt Leipzig verlangen, dass sie die Grundstücke zurück

erwirbt. Diese wechselseitigen unbedingten Wiederkaufs- und Wiederverkaufsrechte kann die Besitzgesellschaft bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (insbesondere Erfüllung der Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung) einseitig um fünf bzw. zehn Jahre (d. h. auf 2035 und 2040) verschieben.

Darüber hinaus stehen der Stadt Leipzig bis zum 31.12.2030 bedingte Rechte zum Wiederkauf der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke zu, die an wichtige Gründe gebunden sind, insbesondere die nachhaltige und schuldhafte Verletzung der Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung bezüglich des Stadions durch die Besitzgesellschaft.

a) Wegfall des unbedingten Wiederkaufsrechts der Stadt

Der Stadt Leipzig steht nach § 13 (1) des Grundstückskaufvertrags derzeit ein zwischen dem 01.07.2030 und dem 31.12.2030 auszuübendes unbedingtes Wiederkaufsrecht in Bezug auf die Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke zu, d. h. die Stadt Leipzig kann ohne Angabe von Gründen den Wiederkauf dieser Grundstücke verlangen. Dieses Recht kann die Besitzgesellschaft einseitig um fünf bzw. zehn Jahre (d. h. auf 2035 und 2040) verschieben. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts beträgt der Wiederkaufspreis € 1,00 und darüber hinaus sind von der Stadt Leipzig an die Besitzgesellschaft die von dieser in den letzten fünf Jahren getätigten und über Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehende Investitionen angemessen zu entschädigen, soweit die Stadt Leipzig diesen Investitionen schriftlich zugestimmt hat und das Stadion zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsverlangens den FIFA-Vorschriften entspricht.

Seitens der Käufer wurde eine Übernahme der Besitzgesellschaft davon abhängig gemacht, dass dieses unbedingte Wiederkaufsrecht ersatzlos gestrichen wird. Daher ist die Streichung dieses unbedingten Wiederkaufsrechts im Anteilskaufvertrag als eine aufschiebende Bedingung aufgeführt. Ohne die Streichung dieses unbedingten Wiederkaufsrechts werden die Käufer die Besitzgesellschaft und damit letztlich das Stadion nicht erwerben. Die 3. Änderungsvereinbarung sieht unter II. 7.2 die Streichung dieses unbedingten Wiederkaufsrechts vor.

b) Änderung des unbedingten Wiederverkaufsrechts der Besitzgesellschaft

Derzeit hat die Besitzgesellschaft ein zwischen dem 31.07.2030 und dem 31.12.2030 auszuübendes unbedingtes Wiederverkaufsrecht, bei dessen Ausübung die Stadt



Leipzig die Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke zurücknehmen muss. Auch dieses Recht kann die Besitzgesellschaft einseitig auf 2035 bzw. 2040 verschieben. Die Regelungen bezüglich des Wiederverkaufspreises und einer Entschädigung für die über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehenden Investitionen der letzten fünf Jahre entspricht der beim unbedingten Wiederkaufsrecht der Stadt.

Durch die 3. Änderungsvereinbarung (II. 7.3) wurde diese Regelung dahingehend angepasst, dass der Besitzgesellschaft dieses unbedingte Wiederverkaufsrecht zum 31.12.2040, zum 31.12.2045 und zum 31.12.2050 zusteht. Der Wiederverkaufspreis liegt unverändert bei € 1,00, während die Regelung zur Erstattung der über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehenden Investitionen der letzten fünf Jahre ersatzlos gestrichen ist.

Damit ist die Besitzgesellschaft im Ergebnis gegenüber der jetzigen Regelung zehn Jahre länger, nämlich mindestens bis zum 31.12.2040 an die im Grundstückskaufvertrag geregelte Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung bezüglich des Stadions gebunden. Seitens der Stadt Leipzig muss bei Ausübung dieses Wiederverkaufsrechts auch keine Entschädigung für die Investitionen der letzten fünf Jahre geleistet werden. Die Tatsache, dass die Besitzgesellschaft dieses Wiederverkaufsrecht in den Jahren 2040, 2045 oder 2050 ausüben kann, entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung, wonach sie ihr Wiederverkaufsrecht zweimal um fünf Jahre verschieben kann. Der einzige Unterschied besteht darin, dass die Verschiebungsrechte an bestimmte Voraussetzungen gebunden sind, während solche Voraussetzungen dann nicht mehr bestehen sollen. Mithin stellt die Anpassung in Bezug auf die unbedingten Wiederverkaufsrechte der Besitzgesellschaft insgesamt eine Besserstellung der Stadt Leipzig gegenüber der jetzigen Regelung dar und es wird dadurch insbesondere für den Zeitraum von 2030 bis 2040 sichergestellt, dass der Betrieb des Fußballstadions durch die Besitzgesellschaft erfolgen muss und das Stadion nicht durch einen Wiederverkauf an die Stadt fällt.

c) Bedingte Wiederkaufsrechte der Stadt Leipzig

Nach § 13 (1) des Kaufvertrags behält sich die Stadt Leipzig befristet bis zum 31.12.2030 das bedingte Recht zum Wiederkauf der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke vor, wenn die Besitzgesellschaft insbesondere nachhaltig und schuldhaft gegen die Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung gemäß Grundstückskaufvertrag verstößt, ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Besitzgesellschaft eröffnet wird, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundbesitzes angeordnet, ein Verstoß gegen die Zustimmungspflicht bei

Veräußerungen vorliegt oder wesentliche Zahlungsrückstände gegenüber Grundpfandrechtsgläubigern bestehen. Basis für den Wiederkaufspreis ist ein maximaler Betrag von € 27,3 Mio., der sich ab dem 31.12.2005 jährlich um 1/25 reduziert und daher ab dem 31.12.2030 € 1,00 beträgt.

Im Ausgleich für den Wegfall des unbedingten Wiederkaufsrechts der Stadt und aufgrund der Verlängerung der Frist zur Ausübung des Wiederverkaufsrechts der Besitzgesellschaft und im Ergebnis der Verhandlungen zu dem nachfolgend dargestellten Sonderwiederkaufsrecht wird die Befristung der bedingten Wiederkaufsrechte bis zum 31.12.2060 verlängert. Ein Verzicht auf jegliche Befristung ist nicht möglich, da unbefristete Wiederkaufsrechte unzulässig sind. Weiterhin wurde als neuer Grund für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts aufgenommen, dass der Grundbesitz nicht mehr als Fußballstadion genutzt wird (siehe II. 7.1 der 3. Änderungsvereinbarung). Die Regelungen bezüglich des Wiederkaufspreises bleiben unverändert.

Seitens der Käufer wurde ein Erwerb der Besitzgesellschaft davon abhängig gemacht, dass bei einer Beendigung der Fußballnutzung des Stadions nach 2040 die Wiederkaufsrechte der Stadt erlöschen. Dagegen wurde seitens der Stadt Leipzig verlangt, dass ihr bei Beendigung der Fußballnutzung ein Wiederkaufsrecht zu € 1,00 zusteht. Da die Käufer - auch aufgrund der von ihnen vorzunehmenden Investitionen in das Stadion - die Übernahme der Besitzgesellschaft von einem Verzicht auf diese Forderung abhängig gemacht haben, wurde eine Lösung dahingehend gefunden, dass bei der frühestens ab dem 31.12.2040 zulässigen Beendigung der Fußballnutzung der Stadt das Recht eingeräumt werden soll, die Grundstücke zurück zu erwerben, dann aber zu dem Verkehrswert, wobei der Wert des Bodens unberücksichtigt bleibt. Dabei handelt es sich jedoch nur um ein Recht, d. h. die Stadt ist nicht verpflichtet, die Grundstücke auf dieser Basis zurückzunehmen. Im Einzelnen:

Die Stadt Leipzig ist nach II. 7.4 der 3. Änderungsvereinbarung bis zum 31.12.2060 zum Wiederkauf der Grundstücke berechtigt, wenn die Besitzgesellschaft bis zum Ablauf des 30.06. eines Jahres, erstmals zum 30.06.2039, mitteilt, dass die Nutzung des Grundbesitzes als Fußballstadion zum Ablauf des 31.12. des folgenden Kalenderjahres, d. h. erstmals zum 31.12.2040 beendet wird (nachfolgend „**Sonderwiederkaufsrecht**“ genannt). Das Sonderwiederkaufsrecht kann nur innerhalb von 18 Monaten nach Zugang der vorstehenden Mitteilung der Besitzgesellschaft bei der Stadt Leipzig ausgeübt werden. Wird es nicht in dieser Frist ausgeübt, so erlöschen sämtliche Wiederkaufsrechte der Stadt Leipzig.

Abweichend von der allgemeinen Regelung bezüglich des Wiederkaufspreises wird in der 3. Änderungsvereinbarung unter II. 7.9 geregelt, dass als Wiederkaufspreis im Falle der Ausübung des Sonderwiederkaufsrechts der Verkehrswert der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke (d. h. einschließlich Gebäude und Anlagen) ohne Berücksichtigung des Bodenwertes vereinbart wird. Dieser Sonderwiederkaufspreis wird durch einen entweder von den Parteien oder der Industrie- und Handelskammer Leipzig zu benennenden öffentlich-bestellten und vereidigten Sachverständigen bindend festgestellt. Dieses Verkehrswertgutachten muss spätestens innerhalb von sechs Monaten nach der Benennung des Sachverständigen an die Parteien übergeben werden. Damit liegt das Verkehrswertgutachten rechtzeitig vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Sonderwiederkaufsrechts vor, d. h. die Stadt Leipzig weiß, zu welchem Wiederkaufspreis sie das Grundstück erwerben kann. Sie kann dann abwägen, ob sie von dem Sonderwiederkaufsrecht Gebrauch macht.

### 3.3.2.2 Wesentliche Änderungen bezüglich der gestellten Sicherheiten, insbesondere Stellung einer Patronatserklärung durch die Red Bull GmbH in Höhe von € 7,0 Mio.

Die Sicherheiten für die Erfüllung der Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung der Besitzgesellschaft bestehen derzeit in einer Bankbürgschaft von ursprünglich € 15,3 Mio., die sich beginnend ab dem 01.01.2005 jährlich um € 1,022 Mio. reduzierte, so dass sie am 01.01.2019 erlischt sowie dem Schuldbeitritt von Herrn Prof. Dr. Michael Kölmel zu den Verpflichtungen der Besitzgesellschaft aus dem Grundstückskaufvertrag.

Die derzeit durch die DKB gestellte obige Bankbürgschaft wird im Rahmen des Vollzugs des Anteilskaufvertrags gegen eine Bankbürgschaft einer anderen deutschen Großbank oder eines deutschen öffentlichen Kreditinstituts oder der Erste Group Bank AG mit Sitz in Wien ausgetauscht (siehe II. 3 der 3. Änderungsvereinbarung). Diese Sicherheit entfällt aber mit Ablauf des 01.01.2019.

Herr Prof. Dr. Kölmel hat gefordert, dass mit Übertragung der Geschäftsanteile auf die Käufer auch sein Schuldbeitritt zu den Verpflichtungen der Besitzgesellschaft aus dem Grundstückskaufvertrag endet. Dies ist auch sachgerecht, da ab diesem Zeitpunkt EMKA und damit auch die Familie Kölmel nicht mehr wirtschaftliche Eigentümer des Stadions sind. Die 3. Änderungsvereinbarung sieht daher in II. 12 vor, dass der Schuldbeitritt zu diesem Zeitpunkt endet.

Die Besitzgesellschaft hat sich wiederum unter II. 10 der 3. Änderungsvereinbarung verpflichtet, mit deren Wirksamkeit eine Patronatserklärung der Red Bull GmbH in Höhe von € 7,0 Mio. nach Maßgabe der in der Anlage N II/1 in Kopie beigefügten

Patronatserklärung der Red Bull GmbH vom 17.08.2017 zu stellen. Das Original dieser Patronatserklärung wurde dem Notar bereits übergeben, der wiederum unwiderruflich angewiesen wurde, das Original mit Wirksamkeit der 3. Änderungsvereinbarung an die Stadt Leipzig zu übergeben.

Bei der Patronatserklärung handelt es sich um eine sogenannte harte Patronatserklärung, nach der sich die Red Bull GmbH mit Vollzug des Anteilskaufvertrags verpflichtet, die Besitzgesellschaft in der Weise zu leiten und finanziell auszustatten, dass sie sämtliche Verpflichtungen gegenüber der Stadt Leipzig aus dem Grundstückskaufvertrag fristgerecht erfüllen kann. Die Patronatserklärung ist der Höhe nach auf einen Betrag von € 7,0 Mio. beschränkt, d. h. die Red Bull GmbH muss maximal bis zu vorgenanntem Betrag für die Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen gewidmete Zahlungen an die Besitzgesellschaft leisten. Zahlungen im Zusammenhang mit dem Umbau des Stadions zur Kapazitätserweiterung werden nicht auf den Höchstbetrag angerechnet. Die Patronatserklärung gilt solange als die Red Bull GmbH oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen im Sinne des § 15 AktG Gesellschafterin der Besitzgesellschaft ist, vorausgesetzt, der jeweilige Rechtsnachfolger hat eine gleichwertige Sicherheit geleistet und die Stadt Leipzig hat der Veräußerung zugestimmt; in jedem Fall erlischt die Patronatserklärung längstens mit Ablauf des 31.12.2030. Zu einer längeren Laufzeit der Patronatserklärung war die Red Bull GmbH nicht bereit.

### 3.3.2.3 Weitere wesentliche Änderungen des Grundstückskaufvertrags

- a) Weitere Sicherstellung der Veranstaltungen gemäß Zuwendungsbescheid des Bundes und der der Stadt Leipzig im Grundstückskaufvertrag eingeräumten Veranstaltungsrechte

Die unter Ziff. 2.3.2 dargestellten Regelungen bezüglich der Sondernutzungsrechte I und II für Veranstaltungen im Stadion bleiben unverändert. In II. 2 der 3. Änderungsvereinbarung ist lediglich konkretisierend festgehalten, dass die Sondernutzungsrechte anderen Nutzungsrechten am Stadion (d. h. insbesondere solchen der Besitzgesellschaft, seines Mieters oder EMKA im Hinblick auf die im Anteilskaufvertrag eingeräumten zwei Musikveranstaltungen p. a.) vorgehen. Weiterhin wurde aufgenommen, dass das Stadion nebst dazugehörigen Nebenflächen für die Durchführung von Veranstaltungen im Rahmen des Internationalen Deutschen Turnfestes 2021 zur Verfügung steht und die Besitzgesellschaft sichert zu, dass dies auch im Falle eines Umbaus für die von ihr angestrebte Kapazitätserweiterung gilt. Weiterhin wurde aufgenommen, dass Fußballländerspiele (insbesondere EM 2024)

Vorrang vor anderweitigen Veranstaltungen der Besitzgesellschaft, seiner Mieter oder von EMKA im Stadion haben.

b) Namensrechte am Stadion

Nach § 9 (6) des Grundstückskaufvertrages stehen die Namensrechte am Stadion der Besitzgesellschaft zu. Im Rahmen der 2. Änderungsvereinbarung wurde auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 24.03.2010 (RB V- 313/10) der Änderung des Namens des Stadions in „Red Bull Arena“ zugestimmt. Weitere Änderungen dieses Namens bedürfen wiederum des vorherigen Einverständnisses der Stadt Leipzig.

Seitens RB wurde eine Konkretisierung dieser Regelung dahingehend gewünscht, dass die Stadt Leipzig ihr Einverständnis zur Namensänderung nur aus wichtigem Grund verweigern kann. Es wurde daher unter II. 5 der 3. Änderungsvereinbarung eine Regelung aufgenommen, wonach die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann und ein wichtiger Grund insbesondere dann vorliegt, wenn der neue Name und/oder das dazugehörige Logo gegen die öffentliche Ordnung oder gegen gute Sitten verstößt oder geeignet ist, den Ruf und/oder das Ansehen der Stadt Leipzig zu beeinträchtigen. Diese Änderung ist im Ergebnis aber nur eine Konkretisierung der jetzt bereits bestehenden Rechtslage, da eine willkürliche Verweigerung der Zustimmung zur Namensänderung unzulässig wäre und daher die Stadt einer Namensänderung im Ergebnis auch jetzt nur aus wichtigem bzw. sachlichem Grund widersprechen könnte.

c) Zustimmung zur Veräußerung

Wie unter Ziff. 2.1 näher dargestellt, bedarf eine Veräußerung der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke oder Teilen hiervon (einschließlich Gesellschafterwechsel) der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Leipzig und diese ist von den oben dargestellten Voraussetzungen abhängig.

Seitens RB wurde in den Vertragsverhandlungen verlangt, dass diese Regelung dahingehend konkretisiert wird, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Zustimmungspflicht der Stadt Leipzig besteht. Diesem Verlangen konnte entsprochen werden, da auch nach der jetzigen Regelung die Stadt Leipzig in der Zustimmung im Ergebnis nicht frei ist, sondern die Zustimmung nur aus einem sachlichen Grund verweigern kann, insbesondere dem Nichtvorliegen der im Vertrag geregelten Voraussetzungen. In II. 6.2 der 3. Änderungsvereinbarung wurde daher aufgenommen, unter welchen Voraussetzungen die Stadt Leipzig zur Zustimmung verpflichtet ist, wobei diese - mit Ausnahme des Eintritts in den Nutzungsvertrag für die ARENA Leipzig

und dem Ausgleich von Verlusten des Stadions durch Gewinne aus der ARENA Leipzig - im Wesentlichen den bisherigen Voraussetzungen entsprechen. Neu aufgenommen wurde, dass dann der Dritte anstelle der Patronatserklärung der Red Bull GmbH eine gleichwertige Sicherheit stellen muss, kein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung seitens der Stadt vorliegt und im Übrigen vor Ablauf der Zweckbindungsfrist gemäß dem Zuwendungsbescheid des Bundes (16.11.2029) weitere Voraussetzung die Zustimmung des Bundes zur Veräußerung ist. Aufgrund der unter 3.3.3.1 dargestellten Aufteilung des Pachtvertrages in zwei rechtlich selbständige Pachtverträge wurde die Regelung dahingehend geändert, dass nunmehr nur noch der ebenfalls unter 3.3.3.1 genannte Pachtvertrag I zu übernehmen ist.

Weiterhin war aufgrund des Ausscheidens von EMKA als Gesellschafterin die Regelung bezüglich der Herren Dr. Michael und/oder Dr. Rainer Kölmel dahingehend anzupassen, dass eine Zustimmung nicht erforderlich ist, wenn Geschäftsanteile an mit der Red Bull GmbH verbundene Unternehmen im Sinne des § 15 AktG übertragen werden. Ferner ist die Regelung, dass bei einer Veräußerung die Besitzgesellschaft auch weiterhin für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag haftet, dahingehend angepasst wurden, dass diese Verpflichtung mit Eigentumsumschreibung auf den Dritten endet. Dies ist auch sachgerecht.

d) Ausscheiden von EMKA und Herrn Prof. Dr. Kölmel aus dem Vertrag

Beteiligte des Grundstückskaufvertrages waren bisher auch die EMKA (als Investor und bisheriger Gesellschafter der Besitzgesellschaft) und aufgrund des Schuldbeitritts Prof. Dr. Michael Kölmel. Da mit Veräußerung der Geschäftsanteile auf die Käufer die diesbezügliche Verbindung zwischen EMKA/Herrn Prof. Dr. Michael Kölmel zur Besitzgesellschaft entfällt, scheiden diese mit Wirksamkeit der 3. Änderungsvereinbarung als Beteiligte aus dem Grundstückskaufvertrag aus, ausgenommen EMKA in Bezug auf die oben dargestellten Regelungen hinsichtlich des Vorrangs der Sondernutzungsrechte gegenüber den Veranstaltungen der EMKA (siehe II. 1, 2 und 12 der 3. Änderungsvereinbarung).

e) Auswirkungen der Rückabwicklung des Anteilskaufvertrags insgesamt auf den Grundstückskaufvertrag

Wie vorstehend ausgeführt, wurden insbesondere die Regelungen bezüglich der Wiederkaufsrechte und der Zustimmung zur Veräußerung auf Betreiben von RB geändert. Die Red Bull GmbH übernimmt die Patronatserklärung auch nur deshalb, weil sie Gesellschafterin der Besitzgesellschaft wird. Hinsichtlich dieser Regelungen bzw. Verpflichtungen sollen jedoch für den Fall, dass es zu einer Rückabwicklung des

Anteilskaufvertrags insgesamt kommt (d. h. aufgrund eines Rücktrittsrechts aus dem Anteilskaufvertrag werden sämtliche Geschäftsanteile wieder auf EMKA übertragen), im Wesentlichen wieder die ursprünglichen Regelungen gelten. Aus diesem Grund enthält die 3. Änderungsvereinbarung unter II. 6.3 sowie unter II. 7.13 bezüglich der Zustimmung zur Veräußerung und der Wiederkaufsrechte die Regelung, dass dann im Wesentlichen wieder die ursprüngliche Regelung gilt. Ferner entfällt dann die Patronatserklärung (siehe Anlage N II/1 zur 3. Änderungsvereinbarung) und der Schuldbeitritt von Herrn Prof. Dr. Kölmel gilt wieder im jetzt vereinbarten Umfang (siehe II. 12 der 3. Änderungsvereinbarung).

Nach Vollzug des Anteilskaufvertrages ist dessen Rückabwicklung insgesamt aber praktisch ausgeschlossen. Denn eine Haftung der EMKA als Verkäufer kommt nur bei Verletzung der aus § 5 des Anteilskaufvertrages ersichtlichen Verkäufer-Garantien oder der steuerliche Garantien nach § 7 in Betracht (siehe § 5 (2) des Anteilskaufvertrages). Wie aus § 6 (1) und 6 (7) des Anteilskaufvertrages ersichtlich ist, beschränken sich die Ansprüche der Käufer bei Verletzungen der Verkäufer-Garantien aber auch auf Naturalrestitution bzw. Schadensersatz, so dass insoweit eine Rückabwicklung des Kaufvertrages insgesamt nicht in Betracht kommt. Auch bezüglich der in § 7 geregelten Steuergarantien enthält § 7 (10) die Regelung, dass es insoweit nur Ansprüche auf Freistellung gibt und alle anderen Ansprüche, d. h. insbesondere Ansprüche auf Rückabwicklung ausgeschlossen sind. Hinzu kommt, dass die Käufer nachdem sie den Kaufpreis 1 gezahlt und insbesondere die Besitzgesellschaft mit dem Umbau des Stadions begonnen hat, auch kein tatsächliches Interesse an einer Rückabwicklung des Anteilskaufvertrages insgesamt haben können, ebenso EMKA. Die Kaufpreise 2 und 3 (siehe 2.3.1) sind zwar (auch) nach Übergang der Geschäftsanteile zu leisten, aber diesbezügliche Leistungsstörungen können nicht zu einer Gesamtrückabwicklung des Anteilskaufvertrages führen, sondern bestenfalls zu einer Teilrückabwicklung (§ 328 Abs. 5 BGB). Im Übrigen ist auch eine solche Teilrückabwicklung (d. h. die anteilige Einräumung von Geschäftsanteilen zugunsten EMKA bei Wegfall der Kaufpreise 2 und 3 oder Teilen hiervon) nur theoretischer Natur, da weder EMKA noch die Käufer ein Interesse an einer Minderheitsbeteiligung von EMKA an der Besitzgesellschaft haben können.

f) Weitere wesentliche Regelungen der 3. Änderungsvereinbarung in Bezug auf den Grundstückskaufvertrag

§ 9 (4) des Grundstückskaufvertrags enthält die Regelung, dass die Besitzgesellschaft als Pächter des Parkplatzes ARENA I diesen sowohl für die ARENA Leipzig als auch für das Stadion zur Verfügung stellt, im Falle der Beendigung des Pachtvertrages sollte diese Verpflichtung der Stadt Leipzig obliegen. Da der Parkplatz ARENA I Gegenstand eines gesonderten Pachtvertrags mit EMKA wird (siehe Ziff. 3.3.3.1), war diese Regelung dahingehend anzupassen, dass nunmehr die Stadt Leipzig dafür Sorge tragen muss, dass der Parkplatz ARENA I außerhalb von Veranstaltungen in der ARENA Leipzig auch für Veranstaltungen im Stadion genutzt werden kann. Dies ist im Rahmen der Regelungen des Pachtvertrages bezüglich des Parkplatzes ARENA I (siehe Ziff. 3.3.3.3) umgesetzt worden. Ferner ist eine Ergänzung aufgenommen worden, dass auch nach Beendigung des Pachtvertrages bezüglich der Freifläche um das Stadion, der Festwiese und der Fläche an der Jahnallee diese Flächen in dem nach der Baugenehmigung für das Stadion erforderlichen Umfang für das Stadion (z. B. als Fluchtweg) genutzt werden können und die Fläche an der Jahnallee als Parkplatz zur Verfügung steht, soweit dies für den Stellplatznachweis des Stadions erforderlich ist.

Im Rahmen der Stadionverträge wurde das Grundstück Goyastraße im Jahre 2000 an die Besitzgesellschaft veräußert. In der 2. Änderungsvereinbarung wurde insoweit geregelt, dass die Stadt Leipzig berechtigt war, auf diesem Grundstück (für die WM 2006) einen Parkplatz herzustellen und dazu die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude vollständig oder teilweise auf ihre Kosten abzureißen. Im Gegenzug sollte sich die Besitzgesellschaft nach Beginn der Bebauung der Goyastraße angemessen an den von der Stadt Leipzig aufgewandten Abrisskosten beteiligen. Die insoweit von der Stadt Leipzig aufgewandten Abrisskosten belaufen sich auf € 104.657,16 brutto. Hieran beteiligt sich die Besitzgesellschaft im Rahmen der 3. Änderungsvereinbarung (siehe II. 8) mit dem hälftigen Betrag, d. h. € 52.328,58, welcher innerhalb von zwei Wochen nach Wirksamkeit der 3. Änderungsvereinbarung an die Stadt zu zahlen ist.

Der Stadt Leipzig steht bezüglich der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke nach § 13b des Grundstückskaufvertrages ein Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall bezüglich dieser Grundstücke zu. Da vorliegend nicht die Grundstücke veräußert worden sind, sondern Geschäftsanteile, würde dieses Vorkaufsrecht nach seinem Wortlaut nicht greifen. Auf Wunsch von RB enthält die 3. Änderungsvereinbarung jedoch unter II. 9 vorsorglich die Regelung, dass die Stadt Leipzig in Bezug auf den mit dem Anteilskaufvertrag möglicherweise verbundenen Vorkaufsfall einmalig auf die Ausübung



ihres diesbezüglichen Vorkaufsrechts verzichtet. Die Ausübung des Vorkaufsrechts für weitere Vorkaufsfälle bleibt ausdrücklich vorbehalten.

### 3.3.3 Pachtvertrag

Wie unter Ziff. 1.1 ausgeführt, besteht zwischen der Stadt Leipzig und der Besitzgesellschaft ein mindestens bis zum 31.12.2030 befristeter Pachtvertrag bezüglich der Freifläche um das Stadion, der Festwiese, der Fläche an der Jahnallee und des Parkplatzes ARENA I.

#### 3.3.3.1 Aufteilung des Vertrages in zwei rechtlich selbständige Pachtverträge und Übertragung des Pachtvertrags bezüglich des Parkplatzes ARENA I auf EMKA

Wie unter Ziff. 1.2 dargestellt, hat RB kein Interesse an der Übernahme des Nutzungsvertrags bezüglich der ARENA Leipzig und dieser verbleibt daher unverändert bei der Betreibergesellschaft (siehe Ziff. 3.3). Da mit der Geschäftsanteilsübertragung auf die Käufer die durch EMKA als gemeinsame Muttergesellschaft bestehende gesellschaftsrechtliche Verbindung zwischen der Besitzgesellschaft und der Betreibergesellschaft aufgehoben wird, der Parkplatz ARENA I vorrangig für die ARENA Leipzig zur Verfügung steht und zudem dieser Vertrag dann auch gleichzeitig mit dem Nutzungsvertrag bezüglich der ARENA Leipzig enden soll, hatten sowohl EMKA als auch Stadt Leipzig ein Interesse daran, dass der Pachtvertrag hinsichtlich des Parkplatzes ARENA I auf die Betreibergesellschaft bzw. EMKA übertragen wird.

Der Pachtvertrag wird daher in III. 1.1 der 3. Änderungsvereinbarung mit deren Wirksamkeit in zwei rechtlich selbständige Pachtverträge aufgeteilt, nämlich in einen Pachtvertrag bezüglich der Freifläche um das Stadion, der Festwiese und der Fläche an der Jahnallee einerseits (nachfolgend „**Pachtvertrag I**“ genannt) und einen Pachtvertrag über den Parkplatz ARENA I andererseits (nachfolgend „**Pachtvertrag II**“ genannt). Da aus steuerlichen Gründen eine Übertragung des Pachtvertrages II auf die Betreibergesellschaft nicht möglich war, wurde der Pachtvertrag II sodann gemäß III. 1.2 der 3. Änderungsvereinbarung auf die EMKA, die alleinige Gesellschafterin der Betreibergesellschaft, übertragen. EMKA wird daher mit Wirksamkeit der 3. Änderungsvereinbarung nunmehr Pächterin des Parkplatzes ARENA I.

### 3.3.3.2 Änderung des Pachtvertrages I (bezüglich Freifläche um das Stadion, Festwiese und Fläche an der Jahnallee)

Der Pachtvertrag II wurde vor allem in folgenden Punkten durch Abschnitt III.2 der 3. Änderungsvereinbarung geändert:

Die Pachtflächen Festwiese und Freifläche um das Stadion werden auf Wunsch der Stadt um die angrenzenden Teile der etwa 1 m breiten Flurstücke 4702, 4704 und 4705 erweitert. Dabei handelt es sich um nicht nutzbare schmale Grundstücksstreifen, die direkt an den Uferweg angrenzen. Damit ist die Pflege dieser Grundstücksstreifen, auf denen sich Sträucher u. a. befinden, nunmehr Sache der Besitzgesellschaft.

Weiterhin wurde die Festlaufzeit des Pachtvertrages vom 31.12.2030 auf den 31.12.2040 verlängert. Ursächlich für diese Verlängerung war zum einen, dass das (erste) unbedingte Wiederverkaufsrecht der Besitzgesellschaft bezüglich der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke von 2030 auf 2040 verschoben wurde und, da der Pachtvertrag bezüglich dieser Flächen Teil der Gesamtkonstruktion ist, dessen Laufzeit anzupassen war. Zudem sollte der Besitzgesellschaft die Möglichkeit gegeben werden, dass sich die von ihr nachstehend dargestellten übernommenen weitergehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten amortisieren können.

Die Instandhaltung, Instandsetzung und Unterhaltung des Pachtgegenstandes mit Ausnahme der Ufermauer obliegt nach dem jetzigen Vertrag der Besitzgesellschaft. Diese Regelung ist dahingehend geändert worden, dass sich diese Verpflichtungen der Besitzgesellschaft nunmehr auch auf die Ufermauer beziehen. Ferner hat sich die Besitzgesellschaft nach Maßgabe der Anlage N III/2 zur 3. Änderungsvereinbarung zur Graffitibeseitigung, zu Maßnahmen bezüglich der alten Kassen und weiteren baulichen Anlagen auf der Fläche Jahnallee, der Anlage Rosengarten im nordöstlichen Teil des Pachtgeländes und der Beseitigung oder dem Ersatz der blauen Zaunanlage auf dem Pachtgegenstand verpflichtet.

Auch bezüglich des Pachtgeländes wird in III. 2.8 der 3. Änderungsvereinbarung festgehalten, dass das der Stadt Leipzig bezüglich der Festwiese eingeräumten Recht zur Durchführung von vier von ihr ausgewählten städtischen Veranstaltungen sämtlichen anderen Rechten bezüglich des Pachtgegenstandes (d. h. auch den EMKA eingeräumten Veranstaltungsrechten) vorgeht und der Pachtgegenstand insbesondere für das Internationale Deutsche Turnfest 2021 zur Verfügung steht. Weiterhin wird in der gleichen Bestimmung geregelt, dass bei der Nutzung des Stadions in Ausübung der

Sondernutzungsrechte diese Vorrang vor einer anderweitigen Nutzung des Pachtgegenstandes haben.

Unterverpachtungen bedürfen nach dem Pachtvertrag der Zustimmung der Stadt Leipzig. Da RB beabsichtigt, das gesamte Pachtgebäude an den derzeitigen Stadionmieter, die RasenBallsport Leipzig GmbH, unterzuverpachten, wird dieser Unterverpachtung sowie einer künftigen Unterverpachtung an einen anderen Stadionmieter, bei dem es sich um ein mit der Red Bull GmbH nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen handelt, sowie der Unterverpachtung an EMKA gemäß Anteilskaufvertrag zugestimmt.

Im Zusammenhang mit der Champions League ist es erforderlich, einen weiteren Teil der Freifläche um das Stadion für die Erweiterung des TV-Compound zu befestigen und dort eine Treppe zu errichten. Diesen Maßnahmen wird zugestimmt.

#### 3.3.3.3 Änderungen bezüglich des Pachtvertrages II (Parkplatz ARENA I)

Dieser Vertrag hat unverändert eine Laufzeit bis zum 31.12.2030.

In III. 3.3 der 3. Änderungsvereinbarung wird der Stadt Leipzig jedoch ein Sonderkündigungsrecht zur vorzeitigen Beendigung des Vertrags für den Fall eingeräumt, dass der Nutzungsvertrag beendet wird. Damit ist sichergestellt, dass der Pachtvertrag bezüglich des Parkplatzes ARENA I gleichzeitig mit dem Nutzungsvertrag für die ARENA Leipzig endet (2025/2030) und damit bei einer Neuvergabe der ARENA Leipzig auch der Parkplatz ARENA I mit an den neuen Betreiber vergeben werden kann.

Unter III. 3.4 ist der Pachtzweck dahingehend präzisiert, dass eine Betriebspflicht bezüglich des Parkplatzes besteht und es ist weiter geregelt, dass der Parkplatz vorrangig für Veranstaltungen in der ARENA Leipzig zu nutzen ist, danach für Veranstaltungen im Stadion, sodann für andere Veranstaltungen sowie von Dritten außerhalb von Veranstaltungen.

#### 3.4 Übertragung von Verträgen auf die Besitzgesellschaft und Änderung des Gestattungsvertrags

Wie vorstehend dargestellt, wird mit Vollzug des Anteilskaufvertrags die durch die gemeinsame Gesellschafterin EMKA vermittelte gesellschaftsrechtliche Verbindung zwischen Besitz- und Betreibergesellschaft beendet. Da es außerhalb der Stadionverträge noch weitere Verträge mit Bezug zum Stadion gibt, die aber aufgrund

der Tatsache, dass es sich bei der Besitzgesellschaft um eine reine Objektgesellschaft handelte, zwischen der Stadt Leipzig und der Betreibergesellschaft abgeschlossen wurden, müssen diese Verträge nunmehr mit Wirksamkeit der Rahmenurkunde auf die Besitzgesellschaft übertragen werden. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Verträge:

Zwischen der Stadt Leipzig und der Betreibergesellschaft gibt es eine Vereinbarung vom 12./13.06.2016 über die Nutzung des Parkplatzes ARENA II (ehemaliges Schwimmstadion) bei Veranstaltungen durch die Betreibergesellschaft. Diese Vereinbarung wird mit der Anlage III zur Rahmenurkunde auf die Besitzgesellschaft übertragen.

Weiterhin besteht zwischen der Stadt Leipzig und der Betreibergesellschaft ein Mietvertrag vom 30.09.2004 nebst Nachtrag vom 30.09.2014 über eine Ticketverkaufsstelle im Kopfbau 2 (Stadionvorgeände), der nunmehr durch die Anlage IV zur Rahmenurkunde ebenfalls auf die Besitzgesellschaft als neuen Mieter übertragen wird.

In Umsetzung der Vereinbarung zum Mitnutzungsrecht am Cottaweg haben Stadt Leipzig und Betreibergesellschaft eine einvernehmliche Regelung zur Nutzung des Volksfestplatzes am Cottaweg vom 19.02.2007 geschlossen, die nunmehr mit der Anlage VI zur Rahmenurkunde auf die Besitzgesellschaft als neuen Vertragspartner übertragen und zudem bezüglich der maßgeblichen Fläche an die entsprechende Änderung im Rahmen der 3. Änderungsvereinbarung angepasst wird.

Wie bereits ausgeführt, besteht zwischen der Stadt Leipzig und der Besitzgesellschaft aufgrund der 2. Änderungsvereinbarung ein Gestattungsvertrag vom 30.03./07.04.2017, mit dem die Stadt Leipzig der Besitzgesellschaft die Nutzung verschiedener städtischer Flächen mit Anlagen und Einrichtungen des Stadions gestattet. Gegenstand dieses Gestattungsvertrages ist insbesondere eine Leerrohrtrasse zwischen der ARENA Leipzig und dem Stadion. Da die in der Leerrohrtrasse befindlichen Datenleitungen in Abstimmung zwischen RB und der Betreibergesellschaft gekappt werden soll, war der Gestattungsvertrag diesbezüglich anzupassen.

#### **4. Gesamtwürdigung und Vorschlag der Zustimmung zur Geschäftsanteilsübertragung auf die Käufer und Abschluss der Rahmenurkunde einschließlich der 3. Änderungsvereinbarung**

Das von der Stadt Leipzig mit der Errichtung des Stadions verbundene Ziel bestand und besteht darin, dass dieses dauerhaft und ständig für den Fußball genutzt wird und

die Stadt nicht für die Kosten der Unterhaltung und Betreuung des Stadions aufkommen muss. Diese Zielsetzung wird durch die Übernahme der Besitzgesellschaft durch die Käufer umgesetzt, da dadurch die von den Käufern angestrebten Umbaumaßnahmen und eine dauerhafte Nutzung des Stadions durch RB Leipzig gewährleistet werden. Denn die Käufer werden mit Vollzug des Anteilskaufvertrags wirtschaftliche Eigentümer des Stadions und können dieses damit entsprechend ihren Anforderungen ausbauen und nutzen. Diese Investitionen hätte RB - wie auch die Verhandlungen ergaben - bei einer reinen Anmietung der Red Bull Arena nicht getätigt und hätte daher auch weiterhin einen alternativen Standort für RB Leipzig gesucht.

Mehrheitsgesellschafter der Besitzgesellschaft wird mit der Red Bull GmbH ein international tätiger Konzern. Dieser verfügt als zukünftiger Gesellschafter der Besitzgesellschaft über die notwendige Bonität für die Erfüllung der von Besitzgesellschaft gegenüber der Stadt Leipzig in Bezug auf das Stadion übernommenen Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtungen, die zudem bis zum 31.12.2030 durch eine Patronatserklärung der Red Bull GmbH in Höhe von € 7,0 Mio. abgesichert wird.

Um die mit der Übernahme der Besitzgesellschaft durch die Käufer verfolgte dauerhafte und ständige Fußballnutzung des Stadions zu erreichen, soll die Stadt Leipzig vor allem auf ihr unbedingtes Wiederkaufsrecht zum Erwerb der Stadion- und Hauptgebäudegrundstücke für einen Kaufpreis in Höhe von € 1,00 zzgl. einer angemessenen Entschädigung für die über Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehenden Investitionen verzichten. Auch die von der Stadt in den Verhandlungen alternativ vorgeschlagene Übernahme dieser Grundstücke nach Beendigung der Fußballnutzung zu einem Kaufpreis von € 1,0 wurde seitens RB abgelehnt. Wesentliches Argument von RB sowohl für den Ausschluss des unbedingten Wiederkaufsrechts als auch des obigen Wiederkaufsrechts nach Beendigung der Fußballnutzung war, dass man in erheblichen Umfang investiere, sich bis 2040 verpflichte das Stadion zu unterhalten und zu betreiben und daher das Objekt nach 2040 nicht ohne angemessene Entschädigung abgeben könne. Aus Sicht der Stadt Leipzig ist das nachvollziehbar, zumal dann auch die vormals in das Objekt geflossenen öffentlichen Mittel (Bund, Stadt) angesichts der üblichen Lebensdauer von Stadien „abgeschrieben“ sind, wie auch aus der 25-jährigen Zweckbindung des Bundes ersichtlich ist. Für den Fall, dass die Besitzgesellschaft bis 2040 gegen die Unterhaltungs- und Betreibungsverpflichtung verstoße, akzeptiert RB das Wiederkaufsrecht der Stadt zu einem reduzierten und ab 2030 zu einem Kaufpreis von € 1,00.

Um der Stadt Leipzig gleichwohl die Möglichkeit zu geben, die Grundstücke bei Beendigung der Fußballnutzung nach 2040 (bis 2060) zurück zu erwerben, wurde die Lösung über das Sonderwiederkaufsrecht gefunden. Mittels dieses Rechts kann die Stadt diese Grundstücke nebst Gebäuden und baulichen Anlagen zum Verkehrswert (ohne Berücksichtigung des Werts des Bodens) erwerben. Durch das vereinbarte Prozedere (Bestimmung des maßgeblichen Verkehrswerts durch einen Gutachter vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts) soll sichergestellt werden, dass der maßgebliche Kaufpreis korrekt ermittelt wird und die Stadt sich in Kenntnis dieses Kaufpreises für oder gegen den Erwerb entscheiden kann.

Die weiter vereinbarten wesentlichen Änderungen zugunsten der Besitzgesellschaft sind untergeordneter Natur, wobei insbesondere bei den nun vereinbarten Zustimmungspflichten zu Veräußerungen und Namensänderungen die Stadt ihre Zustimmung auch jetzt nicht willkürlich, sondern nur aus sachlichem bzw. wichtigem Grund verweigern könnte. Andererseits konnten auch Verbesserungen der Verträge für die Stadt erreicht werden, so insbesondere die Verschiebung der unbedingten Wiederverkaufsrechte der Besitzgesellschaft um zehn Jahre auf die Zeit ab 2040 (im Gegenzug musste eine Verlängerung des Pachtvertrags bis 2040 akzeptiert werden), der Wegfall der Entschädigung für Investitionen der letzten fünf Jahre vor Ausübung der Wiederverkaufsrechte, die Stellung einer Patronatserklärung der Red Bull GmbH in Höhe von € 7,0 Mio, die Erweiterung der Pachtflächen und der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten bezüglich des Pachtgegenstandes (insbesondere Ufermauer).

Da seitens RB keine Interesse an der Übernahme der ARENA Leipzig bestand musste die bisherige Einbindung des Nutzungsvertrags für die ARENA Leipzig in die Stadionverträge aufgehoben werden. Dies war möglich, da diese Verbindung nicht zwingend erforderlich ist. Durch die Übertragung des Pachtvertrags bezüglich des Parkplatzes ARENA I auf EMKA und das vereinbarte Sonderkündigungsrecht wird sichergestellt, dass dieser Parkplatz vorrangig für die ARENA Leipzig zur Verfügung steht und der diesbezügliche Pachtvertrag spätestens mit dem Nutzungsvertrag für die ARENA Leipzig endet.

Dem Stadtrat wird daher vorgeschlagen, dass die Stadt Leipzig

- a) - vorbehaltlich der Zustimmung der Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium des Innern) zu nachstehender Geschäftsanteilsübertragung - dem Übergang der Geschäftsanteile an der Zentralstadion Leipzig GmbH - Besitzgesellschaft von EMKA auf die Käufer zustimmt, und

b) die Rahmenurkunde entsprechend der Anlage 2 zu dieser Vorlage abschließt.

Der Vorbehalt bezüglich der vorherigen Zustimmung des Bundes zu der Geschäftsanteilsübertragung ist erforderlich, da die Stadt Leipzig im Rahmen des Zuwendungsbescheides dem Bund gegenüber zugesichert hat, dass eine Veräußerung des Stadions bis zum Ablauf der Zweckbindungsfrist an die Zustimmung des Bundesministerium des Innern gebunden ist, so dass die Stadt Leipzig ihrerseits ihre Zustimmung zur Veräußerung auch erst nach Vorliegen der Zustimmung des Bundesministerium des Innern abgeben kann.

**Anlagen:**

- Anlage 1      Lageplan mit eingezeichneten Stadion- und Hauptgebäudegrundstücken und Pachtflächen
- Anlage 2      Rahmenurkunde zur UR-Nr. J 479/2017 des Notars Dr. Jürgen Jenckel, Berlin, einschließlich auszugsweiser Kopie Anteilskaufvertrag (Anlage I), der 3. Änderungsvereinbarung zu den Stadionverträgen (Anlage II) sowie der Anlagen III bis VI (**nicht öffentlich**)
- Anlage 3      Synopse zur 3. Änderungsvereinbarung (**nicht öffentlich**)