

09.04.2013

## NACHTRAG Nr. 1

(zu Änderungen aus dem NA4 zum Leistungsvertrag und  
aus der Neuordnung des Projektes in 2013)

ZUM

PACHTVERTRAG

FÜR DAS Projekt

ELBPILHARMONIE HAMBURG

vom 01.03.2007

zwischen der

ADAMANTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Elbphilharmonie KG  
(AG Düsseldorf HRA 18949)  
Mercedesstr. 6,  
40740 Düsseldorf

vertreten durch

ihre persönlich haftende Gesellschafterin  
ADAMANTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH

(nachfolgend „**Pächter**“ genannt)

und der

Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH und Co. KG  
(AG Hamburg HRA 105347)  
Überseeallee 1  
20457 Hamburg

vertreten durch

ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die  
ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH

(nachfolgend „**Elbphilharmonie KG**“ genannt)

Pächter und Elbphilharmonie KG werden auch gemeinsam „Parteien“ genannt.

Soweit nicht ausdrücklich abweichend geregelt, werden Definitionen so verwendet, wie im Pachtvertrag.



## Präambel

Die Parteien haben mit Datum vom 01.03.2007 einen Pachtvertrag zum Projekt Elbphilharmonie Hamburg („**Pachtvertrag**“) geschlossen. Pachtgegenstand ist das Objekt Elbphilharmonie, das gemäß den vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien (siehe Leistungsvertrag vom 01.03.2007 nebst den Nachträgen 1A, 2 und 4) vom Pächter errichtet und betrieben wird.

Nach Abschluss einer Neuordnung zur Herstellung des Projektes Elbphilharmonie in 2013 wird sich die Gesamtfertigstellung des Projektes und damit die Übergabe des Pachtgegenstandes an die Verpächterin derart verschieben, dass die Parteien eine dem neu vereinbarten baulichen Fertigstellungstermine entsprechende Parallelverschiebung der Laufzeit des Pachtvertrages von 20 Jahren und 4 Monaten vereinbaren.

Die Elbphilharmonie KG beabsichtigt darüber hinaus, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung der Elbphilharmonie vom 18.12.2006 („**Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung 2006**“) zu ändern, die über Verweisungen auch Auswirkungen auf den Pachtvertrag hat.

### **A. Änderungen der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung**

Die Parteien vereinbaren hiermit die Geltung der neuen Teilungserklärung in der anliegenden Fassung (siehe Entwurf des Notar [REDACTED] vom .....; **Anlage 1, „Teilungserklärung 2013“**) und der Gemeinschaftsordnung (siehe ebenfalls **Anlage 1; „Gemeinschaftsordnung 2013“, gemeinsam „Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung 2013 oder TE/GO“**). Die Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung 2013 ersetzt daher die Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung 2006.

### **B. Änderungen des Pachtvertrages**

1. Bezugnahmen im Pachtvertrag auf die Teilungserklärung und/ oder die Gemeinschaftsordnung sind nunmehr Bezugnahmen auf die Teilungserklärung und/ oder die Gemeinschaftsordnung 2013.
2. zu Ziffer 7.1 der Gemeinschaftsordnung (hochwertiger Standard)

Aus der neu eingefügten Ziffer 7.1 der Gemeinschaftsordnung ergeben sich keine Verpflichtungen des Pächters, die über die Verpflichtungen der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen der Parteien insbesondere dem Rahmenvertrag und dem Pachtvertrag hinausgehen.

3. zu 7.2.3 der Gemeinschaftsordnung (Merchandising u.a. betreffend Hotel)

Der letzte Halbsatz („ausgenommen sind .....“) gilt nicht zwischen den Parteien.

4. 7.2.5 der Gemeinschaftsordnung (Merchandising u.a. betreffend Gastro)

Der letzte Halbsatz („ausgenommen sind .....“) gilt zwischen den Parteien nur mit dem folgenden Inhalt:

„...ausgenommen sind der Verkauf von Ton- sowie Bild- und Tonträger zur Elbphilharmonie.“

Die gleiche Einschränkung gilt für die Regelung 8.2.6.1 der Gemeinschaftsordnung.

5. zu (Betrieb der Gemeinschaftsflächen Parkhaus)

Die Elbphilharmonie KG verpflichtet sich, die Gemeinschaftsflächen im Bereich Parken einschließlich Zu- und Abfahrten sowie Zu- und Abgängen so zu betreiben, dass den jeweiligen betrieblichen Interessen des Unterpächters Parkhaus entsprochen wird.

6. Ziff. 3.2 a) wird durch folgende Regelung ersetzt:

„3.2 a) Pachtgegenstand Hotel (Zahlungsplan 5a)

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2005 = 100 Punkte, gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (das heißt, Bedingungseintritt gemäß § 24 des Pachtvertrages Hotel gemäß **Anlage 14a** [=01.03.2007]), so verändert sich der Pachtzins jeweils zum Juni eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis wie es der Veränderung des Indexstandes März des entsprechenden Jahres zum Indexstand im März des Jahres des Vertragsschlusses (das heißt, Bedingungseintritt gemäß § 24 des Pachtvertrages Hotel gemäß **Anlage 14a** [=01.03.2007]), entspricht. Zu einer Erhöhung des Pachtzinses kommt es aber frühestens 49 Monate nach Pachtbeginn. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht. Diese Wertsicherung gilt für 65 % des Pachtzinses. Die restlichen 35 % des Pachtzinses gelten als festgeschrieben.

Sollte der Index nicht mehr veröffentlicht werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten dann veröffentlichten Preisindex erfolgen, der die Entwicklung der Lebenshaltungskosten der gesamten Bundesrepublik Deutschland wiedergibt. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem in vorstehender Ziffer 2 a bezeichneten Index so nahe wie möglich kommt. Entsprechendes gilt, falls ein auf die



Bundesrepublik Deutschland beschränkter Index nicht mehr ermittelt oder veröffentlicht werden sollte.“

7. Ziff. 3.2 b) wird durch folgende Regelung ersetzt:

„3.2 b) Pachtgegenstand Parkhaus (Zahlungsplan 5b)

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2005 = 100 Punkte, gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Pachtbeginns, so verändert sich der Pachtzins jeweils zum Juni eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis wie es der Veränderung des Indexstandes März des entsprechenden Jahres zum Indexstand im März des Jahres des Pachtbeginns entspricht. Zu einer Erhöhung des Pachtzinses kommt es aber frühestens 49 Monate nach Pachtbeginn. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht. Diese Wertsicherung gilt für 65 % des Pachtzinses. Die restlichen 35 % des Pachtzinses gelten als festgeschrieben.

Sollte während der Dauer des Vertragsverhältnisses der in Bezug genommene Index vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seiner Stelle der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland oder gegebenenfalls einer Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.“

8. Ziff. 3.2 c) wird durch folgende Regelung ersetzt:

„3.2 c) Pachtgegenstand Gastronomie (Zahlungsplan 5c)

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2005 = 100 Punkte, gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (das heißt, des Bedingungseintritts gemäß Ziffer 26 des Pachtvertrages Gastronomie gemäß **Anlage 14c** [=01.03.2007]), so verändert sich der Pachtzins jeweils zum Juni eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis wie es der Veränderung des Indexstandes März des entsprechenden Jahres zum Indexstand im März des Jahres des Vertragsschlusses (das heißt, des Bedingungseintritts gemäß Ziffer 26 des Pachtvertrages Gastronomie gemäß **Anlage 14c** [=01.03.2007]), entspricht. Zu einer Erhöhung des Pachtzinses kommt es aber frühestens 49 Monate nach Pachtbeginn. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht. Diese Wertsicherung gilt für 65 % des Pachtzinses. Die restlichen 35 % des Pachtzinses gelten als festgeschrieben.



Sollte der Index nicht mehr veröffentlicht werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten dann veröffentlichten Preisindex erfolgen, der die Entwicklung der Lebenshaltungskosten der gesamten Bundesrepublik Deutschland wiedergibt. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem in vorstehender Ziffer 2 a bezeichneten Index so nahe wie möglich kommt. Entsprechendes gilt, falls ein auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkter Index nicht mehr ermittelt oder veröffentlicht werden sollte. Die Elbphilharmonie KG wird den maßgeblichen Ersatzindex nach billigem Ermessen bestimmen.“

9. Ziff. 3.3 des Pachtvertrages findet auf die vorstehenden Indexregelungen Ziff. 7 – 9 Anwendung.

10. Ziffer 3.6 wird durch folgende Regelung ersetzt:

„3.6 Ändert sich die Vergütung in den Unterpachtverträgen (Anlage 14a bis 14c) aufgrund von Änderungen der Nutzfläche des Pachtgegenstandes (m<sup>2</sup>, Zimmerzahl, Stellplätze), ändert sich der Pachtzins entsprechend“.

Die bisherige zusätzliche Voraussetzung in 3.6, wonach dies nur im Falle einer Änderung der Nutzfläche gilt, die von der Elbphilharmonie KG zu vertreten ist und/ oder auf einer gesetzlichen Regelung und/ oder behördlichen Anordnung beruht, entfällt damit.

11. Ziff. 3.7 wird durch folgende Regelung ersetzt:

„3.7 Der Pächter trägt sämtliche Betriebskosten, die der Teileigentümer des kommerziellen Bereichs nach der TE/GO zu tragen hat, mit Ausnahme der Betriebskosten für das Teileigentum Parken sowie für die dem Teileigentum Hotelbereich zugeordneten Parkplätze.

Die Kosten für die Leistungen werden gemäß TE/GO § 13.1, 13.2 und 13.5 sowie die im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum entstehenden Verwaltungskosten auf die Teileigentümer verteilt. Der Pächter ist für den Bereich Hotel und Gastronomie mit Zahlung eines mit Ausnahme nachstehender Indexierung festen Pauschalbetrages in Höhe von € 400.000,00 p.a. (bezogen auf den Zeitpunkt der Übergabe des Pachtgegenstandes/ Pachtbeginn) beteiligt. Mit diesem Kostenbeitrag sind alle Leistungen in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum abgegolten. Ausgenommen hiervon sind nur die anteiligen Prämien für die All-Risk-Versicherung



sowie die Grundsteuer für die Miteigentumsanteile Hotel und Gastronomie. Diese Kosten trägt die Pächterin zusätzlich zum Pauschalbetrag. Eine Reduzierung der Leistungsverpflichtung TE/GO § 11.1 – 11.4 des Teileigentümers Gebäudemanagement ist ausgeschlossen.

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die Bundesrepublik Deutschland festgestellte und veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2005 = 100 Punkte, gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der Übergabe/ Pachtbeginn so verändert sich die Betriebskostenumlagepauschale jeweils zum Juni eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis wie es der Veränderung des Indexstandes März des entsprechenden Jahres zum Indexstand im März des Jahres der Übergabe/ Pachtbeginn entspricht. Diese Wertsicherungsregelung gilt für 100% der Betriebskostenumlagepauschale.

In jedem Fall der neuerlichen Änderung dieses Indexes gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruht, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Betriebskostenumlagepauschale mit Wirkung zum Juni auf Basis des Indexstandes März.

Sollte der Index nicht mehr veröffentlicht werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten dann veröffentlichten Preisindex erfolgen, der die Entwicklung der Lebenshaltungskosten der gesamten Bundesrepublik Deutschland wiedergibt. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes so nahe wie möglich kommt. Entsprechendes gilt, falls ein auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkter Index nicht mehr ermittelt oder veröffentlicht werden sollte.

Eine Umlage weiterer Kosten aus dem Gemeinschaftseigentum ist unzulässig.

Der Pauschalbetrag wird anteilig monatlich ab Übergabe des Pachtgegenstandes/ Pachtbeginn (§ 2 Abs. 3 Pachtvertrag) gezahlt.

Der Pächter ist verpflichtet, die für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlichen Verträge mit öffentlichen Versorgern auf eigene Kosten abzuschließen. Der Pächter ist berechtigt, diese Pflichten auf die Unterpächter zu übertragen.“

12. Ziff. 12.2 wird durch folgende Regelung ersetzt:



„12.2 Der Vertrag darf mit einer Frist von neun Monaten zum 30.06. eines Jahres gekündigt werden, erstmals jedoch zu dem Datum, das 20 Jahre und 4 Monate nach der Übernahme des Pachtgegenstandes (§ 2 Abs. 3 des Pachtvertrages) liegt.“

### C. Allgemeine Regelungen

1. Soweit nicht ausdrücklich in diesem Nachtrag geändert, behalten sämtliche Regelungen des Pachtvertrages unverändert ihre Gültigkeit.
2. Die Parteien vereinbaren, dass eine Außendarstellung des Hotelbetreibers im Rahmen einer gemeinsamen Gebäudeinformation (z.B. Stele) mit anderen Gebäudenutzern auf dem Vorplatz von dem Pächter errichtet und im Auftrag des Pächters von Herzog & de Meuron geplant wird. Um den Hotelbetreiber mit seiner Corporate Identity angemessen zu berücksichtigen, wird dieser in die Abstimmungen eingebunden. Die Fläche der Gebäudeinformation wird hälftig für den Konzertbereich und den kommerziellen Mantel genutzt, die Kosten werden entsprechend aufgeteilt.  
Die Garantien und Leistungspflichten des Leistungsvertrages insbesondere seines Nachtrags 5 bleiben hiervon unberührt.  
Weitergehende Ansprüche auf eine von außen sichtbare Hotelwerbung bestehen nicht.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Nachtrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.
4. Diejenige Partei, die diesen Nachtrag zuerst unterzeichnet, unterbreitet der anderen Vertragspartei ein Angebot auf Abschluss dieses Nachtrages, welches diese durch Gegenzeichnung und Rücksendung einer Ausfertigung annehmen kann, und hält sich an dieses Angebot 2 Monate ab dem Datum der Erstunterzeichnung gebunden. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Annahme ist der Eingang des gegengezeichneten Nachtragsexemplars bei der Partei, die zuerst unterzeichnet hat.
5. Den Mietparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die notwendig sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen genüge zu tun und den Pachtvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen und sich nicht auf eine Formunwirksamkeit des Pachtvertrages wegen Nichteinhaltung der Schriftform zu berufen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Pachtvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

6. Die Wirksamkeit dieser Vereinbarung ist aufschiebend bedingt durch den wirksamen Abschluss eines Nachtrages 5 zwischen den Parteien dieser Vereinbarung.

Düsseldorf, den 09.04.13

ADAMANTA Grundstücks-  
Vermietungsgesellschaft mbH & Co.  
Objekt Elbphilharmonie KG

Hamburg, den 09.04.13

Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG