NOTARIAT
AN DEN ALSTERARKADEN
NEUER WALL 55 · 20354 HAMBURG
TEL.: (040) 35 01 57-0 · FAX: (040) 35 01 57-57

Nr. 1609 der Urkundenrolle für 2014 M

Verhandelt

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

an diesem Montag, Dienstag und Mittwoch
08., 09. und 10.12.2014
(in Worten: achter, neunter und zehnter Dezember zweitausendvierzehn)

Vor mir, der hamburgischen Notarin
[redacted]
mit Amtsräumen Neuer Wall 55, 20354 Hamburg,

erschienen heute in den Räumen Hohe Bleichen 7, 20354 Hamburg, wohin ich mich auf Ersuchen begeben habe:

1. Herr [redacted]
   Anschrift: HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg
   ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

   handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Bevollmächtigter aufgrund gesiegelter Vollmacht, welche im Original vorlag und in Abschrift, diesem Protokoll als **Anhang** beigefügt ist, wobei die Übereinstimmung mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original hiermit beglaubigt wird, für die

   Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen), Anschrift: Osakaallee 11, 20457 Hamburg;

2. Herr [redacted]
   Anschrift: Bockenheimer Landstr. 47, 60325 Frankfurt
   ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

   handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

A. als zur Einzelvertretung ermächtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für

Überseequartier Neptun GmbH, Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95999,

aufgrund Ermächtigung vom 1./4. Dezember 2014, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubigt wird, als **Anhang** beigefügt ist

diese wiederum handelnd

I. im eigenen Namen

II. als persönlich haftende, einzelvertretungsberechtigte Gesellschafterin der folgenden Kommanditgesellschaften

(1) **IGB Erste ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103475, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(2) **IGB Zweite ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103476, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(3) **IGB Dritte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103477, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(4) **IGB Vierte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103478, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(5) **IGB Fünfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103479, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(6) **IGB Sechste ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103480, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(7) **IGB Siebte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103481, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(8) **IGB Achte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103482, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(9) **IGB Neunte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg

unter HRA 103483, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(10) **IGB Zehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103484, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(11) **IGB Elfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103485, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(12) **IGB Zwölfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103487, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(13) **IGB Vierzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103488, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(14) **IGB Fünfzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103489, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(15) **IGB Sechzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103490, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(16) **IGB Siebzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103491, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(17) **IGB Achtzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103492, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(18) **IGB Neunzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103493, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(19) **IGB Zwanzigste ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103494, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(20) **IGB Einundzwanzigste ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 103495, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

B. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für

Groß Immobilienverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main
unter HRB 47764, Bockenheimer Landstraße 47, 60325 Frankfurt am

Main

diese wiederum handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als persönlich haftende Gesellschafterin der folgenden Kommanditgesellschaften:

(1) **IGB Dreizehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103865, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

(2) **G & P Hermes Projektentwicklungs GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRA 44684, Frankfurter Straße 1 - 5, 65760 Eschborn

C. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für

Überseequartier Service GmbH, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95998, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

D. als zur Einzelvertretung ermächtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für

Überseequartier Holding GmbH, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95989, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg
aufgrund Ermächtigung vom 1./4. Dezember 2014, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubig wird, als **Anhang** beigefügt ist.

E. als zur Einzelvertretung ermächtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für

Überseequartier Beteiligungs GmbH, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 96043, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg
aufgrund Ermächtigung vom 1./4. Dezember 2014, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubig wird, als **Anhang** beigefügt ist.

F. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für

Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main

unter HRB 37060, Bockenheimer Landstraße 47, 60325 Frankfurt

G. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Bevollmächtigter für

Altes Hafenamt Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 116230, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg
aufgrund Vollmacht, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubig wird, als **Anhang** beigefügt ist.

3. Herr [redacted]
Anschrift: [redacted]
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

A. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Bevollmächtigter für

Überseequartier Project B.V., Utrecht, Niederlande
eingetragen in der niederländischen Kamer van Koophandel unter der Registernummer 32110809,
Storkstraat 8-10, 3833 LB Leusden, Niederlande
aufgrund Vollmacht vom 4. Dezember 2014, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubig wird, als **Anhang** beigefügt ist.

B. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Bevollmächtigter für

Propertize B.V., Utrecht, Niederlande
eingetragen in der niederländischen Kamer van Koophandel unter der Registernummer 08024286
Graadt vn Roggenweg 500, 3531 AH Utrecht, Niederlande
aufgrund Vollmacht vom 4. Dezember 2014, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubig wird, als **Anhang** beigefügt ist.

4.a) Herr [redacted]
Anschrift: c/o mfi management für immobilien AG, Bamlerstraße 1, 45141 Essen
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

b) Frau [redacted]

[redacted]
Anschrift: c/o mfi management für immobilien AG, Bamlerstraße 1, 45141 Essen

zu a) und b) handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Bevollmächtigte aufgrund Vollmachten, welche jeweils im Original vorlagen und in Abschrift, diesem Protokoll als **Anhang** beigefügt sind, wobei die Übereinstimmung mit dem bei Beurkundung vorgelegten jeweiligen Original hiermit beglaubigt wird, für

A. **Unibail-Rodamco ÜSQ Holding BV** (vormals Vuurvink B.V.), Rotterdam/Niederlande, eingetragen in der niederländischen Kamer van Koophandel unter der Registernummer 24165433),
Schiphol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ Luchthaven Schiphol, Niederlande,

B. (1) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10248,

(2) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 2 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10250,

(3) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10251,

(4) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 4 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10242,

(5) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 5 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10247,

(6) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10245,

(7) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10244,

(8) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 8 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10243,

(9) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 9 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10240,

(10) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 10 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10239,

(11) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune C GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10236,

(12) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D1 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10254,

(13) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D2 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10253,

(14) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge A GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10270,

(15) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10271,

(16) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10272,

C. **Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH**, Hamburg
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 133495, Geschäftsanschrift: Bamlerstraße 1, 45141 Essen

D. **mfi Development GmbH**, Essen
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 24245, Bamlerstraße 1, 45141 Essen

E. **Unibail-Rodamco SE**,
Paris/Frankreich, eingetragen im Registre de Commerce et des Societés Paris unter Registernummer RCS 682024096,
Place du Chandelier Adenauer, CS 31622, 75772 Paris, Frankreich

Bescheinigung: Soweit die Erschienenen vorstehend nicht aufgrund Vollmacht, sondern in ihrer Eigenschaft als Organ einer der Vertragsparteien mit Sitz in Deutschland handeln, bescheinige ich, die amtierende Notarin, hiermit gemäß § 21 BNotO die vorgenannten Vertretungsbefugnisse aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister vom 8. Dezember 2014.

Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll, was folgt:

A.

Übertragungsvertrag

Es schließen hiermit die in der **Anlage A** zu dieser Urkunde genannten Parteien den Übertragungsvertrag gemäß Anlage A ab.

B.

GKV 13 & 22

Es schließen hiermit die in der **Anlage B** zu dieser Urkunde genannten Parteien den Grundstückskaufvertrag über die Teilflächen SPV 13 und 22 gemäß Anlage B ab.

C.

GKV Süd

Es schließen hiermit die in der **Anlage C** zu dieser Urkunde genannten Parteien die Vereinbarung über die weitere Entwicklung und Projektneuordnung des südlichen Überseequartiers basierend auf dem Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 gemäß Anlage C ab.

D.

Abrechnungs- und Exitvereinbarung

Es schließen hiermit die in der **Anlage D** zu dieser Urkunde genannten Parteien die Abrechnungs- und Exitvereinbarung gemäß Anlage D ab.

E.

Dauernutzungsrechtsvertrag

Es schließen hiermit die in der **Anlage E** zu dieser Urkunde genannten Parteien den Dauernutzungsrechtsvertrag Kreuzfahrtterminal ÜSQ gemäß Anlage E ab.

F.

Rechteübertragungsvertrag

Es schließen hiermit die in der **Anlage F** zu dieser Urkunde genannten Parteien den Rechteübertragungsvertrag gemäß Anlage F ab.

G.

Grundschuld

Es wird hiermit von den in **Anlage G** zu dieser Urkunde genannten Parteien die Grundschuld gemäß Anlage G bestellt.

H.

Comfort Letter

Es erklärt hiermit die in **Anlage H** zu dieser Urkunde genannte Partei den Comfort Letter gemäß Anlage H.

I.

Hinweise

Die Erschienenen wurden von der beurkundenden Notarin insbesondere noch auf Folgendes hingewiesen:

- Alle Abreden, mit denen die Verträge in dieser Urkunde stehen und fallen sollen, müssen beurkundet werden. Die Nichtbeurkundung einzelner Abreden kann die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarungen zur Folge haben.
- Der jeweilige Käufer erwirbt den von ihm erworbenen Kaufgegenstand erst mit seiner Eintragung im Grundbuch. Die Eintragung im Grundbuch wird in der Regel erst vorgenommen, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt und der Gerichtskostenvorschuss gezahlt worden ist.
- Die Parteien haften - unabhängig von den Kostenregelungen in dieser Urkunde - für die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Gerichtsgebühren als Gesamtschuldner.
- Die Notarin hat steuerlich nicht beraten.

Auf die Anlagen zu dieser Urkunde wird als Bestandteil der Erklärungen verwiesen. Die Anlagen wurden jeweils von den dort genannten Erschienenen im Beisein der beurkundenden Notarin vorgelesen, von diesen Erschienenen genehmigt und jeweils am Ende der entsprechenden Anlage unterschrieben.

Sämtliche Bezugsurkunden, auf die in dieser Urkunde verwiesen wird, lagen bei Beurkundung in Urschrift vor. Es wird darauf verwiesen. Die Erschienenen erklärten, dass ihnen der Inhalt dieser Bezugsurkunden bekannt ist und sie auf die Verlesung und Beifügung zu dieser Urkunde verzichten.

Dieses Protokoll wurde allen Erschienenen in Gegenwart der beurkundenden Notarin vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und ebenfalls eigenhändig unterschrieben, wie folgt:

[redacted]

DR. MAXIMILIANE MEYER-REHFUEß HAMBURG NOTARIATSSIEGEL

Vollmachten wegen personenbezogener Daten

und als Betriebs- und Geschäftsgeheimnis nach

§ 7 Abs. 3 Satz 3 HmbTG entfernt

Anlage A:

Übertragungsvertrag entfernt, da die Freie und Hansestadt

Hamburg nicht Vertragspartei ist

Anlage B

Teil B der Rahmenurkunde vom 8. Dezember 2014

HafenCity Hamburg
Überseequartier

Grundstückskaufvertrag

über die

Teilflächen SPV 13 und 22

(GKV 13&22)

Verhandelt

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am 8. Dezember 2014

Vor mir, der Notarin

[redacted]

mit dem Amtssitz Hamburg

erschienen heute:

1. Herr [redacted]

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite schriftlich Bevollmächtigte, insofern gesiegelte Vollmacht im Original vorliegend, wobei die Übereinstimmung der diesem Protokoll als Anlage beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original hiermit beglaubigt wird, für die

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen),
Anschrift: Osakaallee 11, 20457 Hamburg;

Verkäuferin

2. a) [redacted]
   b)

handelnd für die:

(1) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG**, Essen
(2) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 2 GmbH & Co. KG**, Essen
(3) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG**, Essen
(4) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 4 GmbH & Co. KG**, Essen
(5) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 5 GmbH & Co. KG**, Essen
(6) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG**, Essen
(7) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG**, Essen
(8) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 8 GmbH & Co. KG**, Essen

(9) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 9 GmbH & Co. KG**, Essen

(10) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 10 GmbH & Co. KG**, Essen

Adressen jeweils, derzeit c/o mfi management für immobilien AG, Bamlerstraße 1, 45141 Essen,

zusammenfassend auch ***Investor Retail***

(11) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 GmbH & Co. KG**, Essen

Investor E3

(12) **Unibail-Rodamco *ÜSQ Jaune C GmbH & Co. KG***, Essen

Investor C

(13) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D1 GmbH & Co. KG**, Essen

Investor D1

Investor Retail, Investor E3, Investor C, Investor D1 einzeln auch ***Investor*** und gemeinsam ***Käufer 13&22*** sowie

für

Unibail-Rodamco ÜSQ Holding B.V., Haarlemmermeer/Niederlande (Kamer von Koophandel 24165433)

Investor Süd

Daraufhin erklärten die Erschienenen zu meinem Protokoll den folgenden

Grundstückskaufvertrag über die Teilflächen SPV 13 und 22,

in dem die von den Erschienenen vertretenen Gesellschaften einzeln auch als ***Partei*** und zusammen als ***Parteien***, sowie dieser Grundstückskaufvertrag über die Teilflächen SPV 13 und 22 als ***GKV 13&22*** bezeichnet werden.

§ 0
Vorbemerkung

0.1 Die Verkäuferin war – und ist teilweise noch – Eigentümerin der dem „Sondervermögen Stadt und Hafen" zugewiesenen Grundstücke, auf denen die sogenannte HafenCity entsteht. Das Gebiet des Sondervermögens wird sukzessive entwickelt und die bebaubaren, grundsätzlich nicht für öffentliche Nutzungen vorgesehenen Grundstücksflächen an Investoren veräußert.

0.2 Nach Maßgabe eines Grundstückskaufvertrags vom 12. September 2005 und der bisher hierzu geschlossenen Nachträge (zusammenfassend ***GKV 2005***) hat die Verkäuferin die Flächen des Überseequartiers (Nord und Süd), den zentralen Stadtbaustein der HafenCity, an ein Konsortium vormals bestehend aus Projektgesellschaften von Propertize sowie G & P (***Käuferkonsortium***) und vormals ING veräußert sowie im Hinblick auf die Teilfläche bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg auf Blatt 2198 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 2220 und 2221 sowie des auf Blatt 3178 unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücks 2216 (gemeinsam ***Teilfläche SPV 13 Alt***) mit einer Projektgesellschaft von G & P einen Erbbaurechtsvertrag (***Erbbaurechtsvertrag 2005***) geschlossen. Im Gegensatz zum GKV 2005 wurde der Erbbaurechtsvertrag 2005 grundbuchlich noch nicht vollzogen.

0.3 Zukünftig werden Projektgesellschaften der Unibail-Rodamco-Gruppe, unter anderem der Käufer 13&22 und der Investor Süd, anstelle des Käuferkonsortiums das südliche Überseequartier entwickeln, und zwar nach Maßgabe der als Teil C der Rahmenurkunde (***Rahmenurkunde***) ebenfalls heute beurkundeten „*Vereinbarung über die weitere Entwicklung und Projektneuordnung des südlichen Überseequartiers basierend auf dem Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005*" (***GKV Süd***).

0.4 In diesem Zusammenhang erwerben Projektgesellschaften der Unibail-Rodamco-Gruppe zum einen nach Maßgabe des Grundstückskaufvertrags gemäß Teil A der Rahmenurkunde das Eigentum an den Teilflächen SPV 14 bis 21 vom Käuferkonsortium (***Übertragungsvertrag***).

0.5 Darüber hinaus werden die Teilfläche SPV 13 Alt um Arrondierungsflächen ergänzt und zudem weitere Grundstücksflächen, die derzeit noch im Eigentum der Verkäuferin stehen,

in das Gesamtkonzept der Entwicklung des südlichen Überseequartiers durch die Unibail-Rodamco-Gruppe einbezogen. Zu diesem Zweck wird im Rahmen des GKV Süd der Erbbaurechtsvertrag 2005 aufgehoben und die Verkäuferin veräußert das Eigentum an den Teilflächen gemäß § 1 nach näherer Maßgabe dieses GKV 13&22 an den Käufer 13&22.

0.6 Den Parteien ist bewusst, dass der GKV Süd Regelungen enthält, die Rechte und Pflichten der Parteien in Bezug auf die vorliegend zu übertragenden Teilflächen beinhalten, und vereinbaren, dass diese Regelungen nach näherer Maßgabe des GKV Süd auch im Rahmen dieses GKV 13&22 gelten. Dies gilt insbesondere für Regelungen bezüglich Planungs-, Bau- und Nutzungsverpflichtungen des Käufers 13&22 im Hinblick auf die hiernach zu übertragenden Teilflächen.

§ 1
Kaufgrundstücke, Kauf

1.1 Die Verkäuferin ist Eigentümerin der in **Anlage GKV 13&22 1.1** orange und blau hinterlegten Grundstücksflächen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg, Gemarkung Altstadt-Süd wie folgt:

1.1.1 Flurstück 2216, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3178 mit einer Größe von 532 m²,

1.1.2 Flurstücke 2220 und 2221, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 2198 mit einer Größe von 5.515 m² und

1.1.3 noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 2376, bislang noch nicht im Grundbuch gebucht, mit einer Größe von ca. 3.106 m²

(die Teilflächen gemäß §§ 1.1.1 bis 1.1.3 insgesamt ***Teilfläche SPV 13***).

1.2 Die Verkäuferin ist weiterhin Eigentümerin der in **Anlage GKV 13&22 1.2** rot, blassgelb und grün hinterlegten Grundstücksflächen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg, Gemarkung Altstadt-Süd wie folgt:

1.2.1 noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 2371, bislang noch nicht im Grundbuch gebucht, mit einer Größe von ca. 1.155 m²,

1.2.2 noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 2375, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3178, mit einer Größe von ca. 2.490 m²,

1.2.3 Flurstück 1956, bislang noch nicht im Grundbuch gebucht, mit einer Größe von ca. 3.016 m² und

1.2.4 noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 2070, bislang noch nicht im Grundbuch gebucht, mit einer Größe von ca. 1.738 m²

(die Teilflächen gemäß §§ 1.2.1 bis 1.2.4 insgesamt ***Teilfläche SPV 22***).

1.3 Teilfläche SPV 13 und Teilfläche SPV 22 werden nachfolgend gemeinsam ***Kaufgrundstücke*** genannt.

1.4 Die Kaufgrundstücke sind im Wesentlichen – mit Ausnahme etwaiger Oberflächenbeläge – unbebaut; auf § 6.3 wird verwiesen.

1.5 Die Notarin hat das Grundbuch bezüglich der Kaufgrundstücke am 7. Dezember 2014 eingesehen. Grundbuchauszüge datierend vom 7. Dezember 2014 sind als **Anlage GKV 13&22 1.5** beigefügt. Die Teilflächen gemäß §§ 1.1.3, 1.2.1, 1.2.3 und 1.2.4 sind derzeit noch nicht im Grundbuch gebucht, so dass insofern Grundbuchauszüge von der Notarin nicht eingesehen wurden und auch nicht beigefügt sind.

1.6 Die Kaufgrundstücke, sofern überhaupt schon grundbuchlich gebucht, sind in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs bislang unbelastet. Auf § 5.3 wird verwiesen.

1.7 Die Verkäuferin verkauft die Kaufgrundstücke einschließlich aller damit verbundenen Rechte, Bestandteile und etwaigem Zubehör, nach folgender Maßgabe an den dies jeweils annehmenden Investor:

1.7.1 die in **Anlage GKV 13&22 1.7** grün umrandete und hellgrün schraffierten, zwischen den Eckpunkten R und Q gelegene, noch zu vermessende Teilfläche der Teilfläche SPV 13 mit ca. 1.134 m², an den Investor C (***Teilfläche C***); hinsichtlich der Flächen von Auskragungen des auf der Teilfläche C nach Maßgabe des GKV Süd zu errichtenden Gebäudes/Bauvorhabens, die über die Teilfläche C hinausgehen, wird auf § 5.6 GKV Süd verwiesen.

1.7.2 die beiden in **Anlage GKV 13&22 1.7** blau bzw. orange umrandeten, noch zu vermessende Teilflächen der Teilflächen SPV 13 und 22 mit insgesamt ca. 15.616 m², die mit den Eckpunkten A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-A und J-K-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-J gekennzeichnet sind, an den Investor Retail (***Teilfläche Retail und Wegeflächen***);

1.7.3 die in **Anlage GKV 13&22 1.7** rot umrandete, noch zu vermessende Teilfläche der Teilfläche SPV 22 mit ca. 743 m², die mit den Eckpunkten B-C-D-E-B gekennzeichnet ist, an den Investor E3 (***Teilfläche E3***);

1.7.4 die in **Anlage GKV 13&22 1.7** grün umrandete, noch zu vermessende Teilfläche der Teilfläche SPV 22 mit ca. 59 m², die mit den Eckpunkten G-H-I-G gekennzeichnet ist, an den Investor D1 (***Teilfläche D1***).

1.8 Die in § 1.7 beschriebenen Teilflächen C, Retail und Wegeflächen, E3 und D1 der Kaufgrundstücke sind vom Käufer 13&22 noch durch Teilung der Kaufgrundstücke herzustellen (***Grundstücksteilung***). Die Grundstücksteilung erfolgt auf ausschließlichen Wunsch des Käufers 13&22. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien:

1.8.1 Die Verkäuferin wird die grundbuchliche Buchung der gemäß § 1.2 noch nicht vermessenen, noch nicht gebuchten Flächen vornehmen, so dass diese Flächen spätestens neun Monate nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 14.1 grundbuchlich gebucht sind.

1.8.2 Die Verkäuferin wird sich zudem mit dem Käufer Süd um die Registrierung der Teilungsvermessung beim Katasteramt und die Abschreibung der zu vermessenden Teilflächen gemäß § 1.7 beim zuständigen Grundbuchamt samt Identitätserklärung und Anlage jeweils eines neuen Grundbuchblatts für jede der in §§ 1.7.1 bis 1.7.4 genannten Teilflächen bemühen.

1.8.3 Die Verkäuferin bevollmächtigt hiermit den Käufer 13&22 nach grundbuchlicher Buchung der gemäß § 1.2 noch nicht vermessenen, noch nicht gebuchten Flächen durch die Verkäuferin zur Herbeiführung der Grundstücksteilung. Der Käufer 13&22 trägt sämtliche Risiken und Kosten im Zusammenhang mit der Grundstücksteilung. Dies schließt auch etwaige Mehrkosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses GKV 13&22 ein. Der Käu-

fer 13&22 hat die Verkäufer von allen Kosten und sonstigen rechtlichen und tatsächlichen Nachteilen, insbesondere Ansprüchen Dritter, im Zusammenhang mit der Grundstücksteilung auf erstes Anfordern freizuhalten und freizustellen.

1.8.4 Für den Fall, dass dieser GKV 13&22 aus einem vom Käufer 13&22 zu vertretenden Grund nicht durchgeführt wird, ist der Käufer 13&22 auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet, die Grundstücksteilung auf eigene Kosten rückgängig zu machen, das heißt den grundbuchlichen Zustand gemäß Abteilung I der Grundbücher zum Zeitpunkt der heutigen Beurkundung wieder herzustellen, wobei die Buchung der zum heutigen Tage nicht gebuchten Teilflächen gemäß §§ 1.2.1, 1.2.3 und 1.2.4 vom Käufer 13&22 nicht rückgängig zu machen ist.

1.8.5 Der Vollzug der Grundstücksteilung ist nicht Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreise gemäß § 2 . Ist die Grundstücksteilung zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Kaufpreise nicht oder nicht vollständig durchgeführt, so schuldet der Käufer 13&22 den Kaufpreis gleichwohl und gesamtschuldnerisch.

1.9 Etwaig im Eigentum Dritter stehendes Zubehör ist vom Verkauf nicht erfasst.

§ 2
Kaufpreis, Fälligkeit, Umsatzsteuer

2.1 Die Investoren schulden gegenüber der Verkäuferin jeweils den nachfolgend vereinbarten Kaufpreis für die ihnen gemäß § 1.7 jeweils zugeordnete Teilfläche der Kaufgrundstücke nebst aller mit der betreffenden Teilfläche verbundenen Rechte, Bestandteile und etwaigem Zubehör, (sämtliche Kaufpreise gemeinsam nachfolgend ***Kaufpreis***):

Teilfläche	**Investor**	**Kaufpreis**
Teilfläche C	Investor C	**EUR** [redacted] (in Worten: Euro [redacted])
Teilfläche Retail und Wegeflächen und D1	Investor Retail	**EUR** [redacted] (in Worten: Euro [redacted])
Teilfläche E3	Investor E3	**EUR** [redacted] (in Worten: Euro [redacted])

<u>Kaufpreis (gesamt)</u>:	**EUR 34.750.000** (in Worten: Euro vierunddreißig Millionen siebenhundertfünfzigtausend)

Von dem Kaufpreis, der den Teilflächen Retail und Wegeflächen sowie D1 insgesamt zugeordnet ist (EUR [redacted], entfällt ein Betrag in Höhe von EUR [redacted] (in Worten: Euro [redacted]) auf die Teilfläche D1 (59 m²), der – vorbehaltlich § 2.14 – vom Investor D1 geschuldet sind.

2.2 Eine Erhöhung oder Verringerung des Kaufpreises (z.B. wegen Größenabweichungen der aufgrund der Grundstücksteilung gemäß § 1.8 etwaig entstandenen Teilflächen im Vergleich zu den in §§ 1.1 und 1.2 genannten oder unter Verweis auf das jeweilige Grundbuch in Bezug genommenen Größen) ist ausgeschlossen.

2.3 Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von zwei Wochen nach Zugang einer per Einschreiben versandten schriftlichen Bestätigung der Notarin bei dem Käufer 13&22 (***Fälligkeitsmitteilung***), wonach kumulativ

2.3.1 der Notarin die Verzichtserklärungen bzw. Negativatteste der Freien und Hansestadt Hamburg (***FHH***) bezüglich der gesetzlichen Vorkaufsrechte, sofern und soweit solche bestehen, wobei es einer Verzichtserklärung oder einem Negativattest gleichsteht, wenn Vorkaufsrechte nicht in der dafür vorgesehenen gesetzlichen Frist ausgeübt werden, sowie alle weiteren zur vertragsgemäßen Umschreibung erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen – mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und etwaiger Zeugnisse und Genehmigungen usw. im Zusammenhang mit der Grundstücksteilung,

2.3.2 die Notarin die Parteien des GKV Süd nach näherer Maßgabe von § 8.7.2 des GKV Süd über den Erhalt der 33er-Mitteilung (wie im GKV Süd definiert) informiert hat;

2.3.3 sämtliche Einzahlungsvoraussetzungen gemäß § *3.3.1 bis 3.3.3* des Übertragungsvertrags eingetreten sind und

2.3.4 die Notarin sich am Tag der Versendung der Fälligkeitsmitteilung durch Einsicht in das Grundbuch überzeugt hat, dass keine dinglichen Belastungen der Kaufgrundstücke (oder einzelner Teilflächen gemäß § 1.7) in den Grundbüchern eingetragen sind, die der Käufer 13&22 nicht nach Maßgabe dieses GKV 13&22 oder des GKV Süd (insbesondere gemäß § 12 GKV Süd) zu übernehmen hat oder an deren Bestellung der Käufer 13&22 nicht mitgewirkt hat.

2.4 Die Notarin wird beauftragt, den Parteien das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 2.3 unverzüglich schriftlich und per Telefax zu bestätigen, jedoch nicht vor dem 31. Dezember 2015 und zudem frühestens an dem Tag, an dem die Notarin die Mitteilung gemäß § *3.3.4* des Übertragungsvertrags an die Parteien des Übertragungsvertrags versendet.

2.5 Die Parteien stellen hiermit klar, dass die Durchführung der vom Käufer 13&22 gewünschten und von diesem auf eigene Kosten zu veranlassenden Grundstücksteilung keine Fälligkeitsvoraussetzung ist und die Kaufpreiszahlung davon nicht abhängig gemacht werden darf.

2.6 Die Kaufpreise sind unter Angabe des Verwendungszwecks „*Überseequartier – Kaufpreis Teilflächen SPV 13 & 22*“ bei Fälligkeit auf folgendes Konto der Verkäuferin zu leisten:

IBAN: [redacted]

BIC: [redacted]

Kontoinhaber: Freie und Hansestadt Hamburg - Sondervermögen Stadt und Hafen

2.7 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die unwiderrufliche Gutschrift auf dem Konto der Verkäuferin maßgeblich. Wird die Zahlung nicht rechtzeitig geleistet, so ist der jeweilige Betrag ab Fälligkeit gemäß § 288 BGB zu verzinsen.

2.8 Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich bei der Fälligkeitsmitteilung gemäß § 2.4 und Ablauf der zweiwöchigen Zahlungsfrist um ein „*vorausgehendes Ereignis*“ im Sinne von § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB handelt; der jeweilige Investor gerät daher in Verzug,

wenn er die Zahlung nicht rechtzeitig leistet, ohne dass es einer Mahnung der Verkäuferin bedarf.

2.9 Der Käufer 13&22 ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung der Verkäuferin berechtigt, auf Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 2.3 zu verzichten und/oder Kaufpreiszahlungen zu leisten. Die Einwilligung steht im freien Ermessen der Verkäuferin.

2.10 Der Käufer 13&22 verpflichtet sich, die von ihm gemäß § 13.2 geschuldeten Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer bei Fälligkeit unverzüglich zu bezahlen.

2.11 Der Kaufpreis erhöht sich um die gesetzliche Umsatzsteuer für etwaige Umsätze, die nicht unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen (§ 4 Nr. 9a UStG), soweit die Umsatzsteuer vom jeweiligen Investor als Vorsteuer abzogen werden kann. Abweichend von § 2.3 ist die etwaig gesetzlich anfallende Umsatzsteuer innerhalb von zwei Wochen, nachdem die Verkäuferin eine entsprechende den umsatzsteuerlichen Vorschriften genügende Rechnung vorgelegt hat, an die Verkäuferin zu zahlen. Im Übrigen optiert die Verkäuferin nicht zur Umsatzsteuer und verzichtet unwiderruflich und ohne Bedingung auf die Möglichkeit, gemäß § 9 UStG zur Umsatzsteuerpflicht ganz oder teilweise zu optieren.

2.12 Die Aufrechnung sowie die Geltendmachung von Zurückbehaltungs-, Leistungsverweigerungs- und Minderungsrechten gegenüber der Kaufpreisforderung sind ausgeschlossen, es sei denn, sie werden auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen gestützt.

2.13 Kommt der Käufer 13&22 mit der Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug, kann die Verkäuferin, wenn sie dem Käufer 13&22 nach Verzugseintritt unter Androhung des Rücktritts eine Nachfrist von vier Wochen gesetzt hat und auch diese fruchtlos verstrichen ist, von diesem GKV 13&22 insgesamt zurücktreten. Auf § 10.2 wird verwiesen. Sonstige verzugsbedingte Rechte und Ansprüche der Verkäuferin bleiben unberührt.

2.14 Sollte die Grundstücksteilung gemäß § 1.8 vor Fälligkeit des Kaufpreises nicht vollzogen sein, haften die Investoren gegenüber der Verkäuferin für die Kaufpreiszahlung gesamtschuldnerisch. Spätestens mit erfolgter Grundstücksteilung im Grundbuch endet die ge-

samtschuldnerische Haftung der Investoren gemäß diesem § 2.14. § 13.5 bleibt unberührt.

2.15 Wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung sowie der gemäß § 2.7 etwa geschuldeten Zinsen unterwirft sich der jeweilige Investor der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, Zinsen ab zwei Wochen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung der Notarin als geschuldet. Die Notarin wird von den Parteien unwiderruflich angewiesen, der Verkäuferin auf Antrag jederzeit ab dem Datum zwei Wochen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung gemäß § 2.3 eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf. Hierdurch wird die Beweislast für die der Verkäuferin zustehenden Ansprüche und das Vorliegen der vorstehend bezeichneten Tatsachen in einem gerichtlichen Verfahren nicht geändert; es verbleibt insoweit bei der gesetzlichen Regelung.

2.16 Nach Auffassung der Parteien dieses GKV 13&22 handelt es sich bei dem Verkauf der Kaufgrundstücke nicht um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG. Für den Fall, dass die Finanzverwaltung diese Auffassung nicht teilt und eine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG annehmen sollte, vereinbaren die Parteien Folgendes:

2.16.1 Die Verkäuferin erklärt, dass sie bis zum Übergabetag in Bezug auf die Kaufgrundstücke keine Vorsteuer abgezogen hat und damit am Übergabetag keine Vorsteuerberichtigungszeiträume im Sinne des § 15a UStG laufen bzw. nach dem Übergabetag zu laufen beginnen.

2.16.2 Die Verkäuferin wird den Käufer 13&22 von zurückzuerstattender Vorsteuer und steuerlichen Nebenleistungen freistellen, die sich daraus ergeben, dass die Finanzverwaltung eine Berichtigung gemäß § 15a UStG zu Lasten eines Investors für von der Verkäuferin oder einem Voreigentümer abgezogene Vorsteuern, die Zeiträume bis zum Übergabetag betreffen, vornimmt (auch soweit auf Schätzungen nach § 160 AO beruhend). Die Verkäuferin trägt zudem angemessene Beraterkosten des Käufers Süd, die zur Erstellung einer Dokumentation für Zwecke des § 15a UStG erforderlich sind, soweit es um in Zeiträu-

men vor dem Übergabetag bezogene Leistungen für die jeweilige Teilfläche geht.

2.16.3 Die Ansprüche nach diesem § 2.16 verjähren frühestens sechs Monate nach Ablauf der Festsetzungsfrist für den Erlass des Steuerbescheids, aus dem der jeweilige Anspruch hergeleitet werden kann.

§ 3
Steuerhaftung

3.1 Sollte der jeweilige Investor von der Finanzverwaltung für Steuern der Verkäuferin, insbesondere gemäß § 75 AO, § 11 Abs. 2 GrStG oder § 12 GrStG i.V.m. § 77 Abs. 2 AO, in Anspruch genommen werden, hat die Verkäuferin den jeweiligen Investor von dem festgesetzten Haftungsbetrag auf erstes Anfordern nach Wahl der Verkäuferin durch Zahlung auf die Haftungsschuld (nach § 48 Abs. 1 AO) oder durch Zahlung auf die Steuerschuld freizuhalten, wenn zuvor Einspruch gegen den Haftungsbescheid eingelegt wurde. Wenn der jeweilige Investor auf die Haftungsschuld zahlt, wandelt sich der Freistellungsanspruch des jeweiligen Investors gegen die Verkäuferin gemäß Satz 1 nur dann in einen Erstattungsanspruch des jeweiligen Investors gegen die Verkäuferin, wenn

(a) die Zahlung durch den jeweiligen Investor nicht

i) vor Ablauf von 2 Bankarbeitstagen in Hamburg nachdem der Verkäuferin die Zahlungsaufforderung des jeweiligen Investors mit einem Nachweis über den eingelegten Einspruch zugegangen ist und

ii) früher als 5 Tage vor Ablauf der dem Käufer Süd vom Finanzamt gesetzten Zahlungsfrist erfolgt ist oder

(b) der Käufer Süd

i) Einspruch gegen den Haftungsbescheid eingelegt hat,

ii) die Verkäuferin angemessen i.S.d. § 3.2 an den betreffenden Rechtsbehelfsverfahren beteiligt hat,

iii) sämtliche rechtmäßigen Weisungen der Verkäuferin in Bezug auf das Rechtsbehelfsverfahren befolgt hat und

iv) das Rechtsbehelfsverfahren erfolglos geblieben ist.

3.2 Der betreffende Investor verliert etwaige Freistellungs- bzw. Rückgriffsansprüche gegen die Verkäuferin in Bezug auf die Steuer aus dem Haftungsbescheid, wenn der betreffende Investor die Verkäuferin nicht in angemessenem Rahmen an dem Rechtsbehelfsverfahren beteiligt (insbesondere auch rechtmäßige Weisungen der Verkäuferin nicht befolgt). Wenn der Käufer Süd Freistellungs- bzw. Rückgriffsansprüche gegen die Verkäuferin verliert, hat der Käufer Süd unverzüglich etwaige von der Verkäuferin auf die Haftungsschuld gezahlte Beträge zu erstatten. Die Verkäuferin ist verpflichtet, angemessene Kosten des jeweiligen Investors (einschließlich angemessener Beratungskosten des Investors für die Einlegung des Einspruchs und die Führung des Verfahrens) eines solchen auf Anforderung und nach Weisung des jeweiligen Investors geführten Verfahrens zu tragen. Der jeweilige Investor ist aber in keinem Fall verpflichtet, nach Einlegung eines Einspruchs ein Rechtsbehelfsverfahren ohne entsprechende Weisungen der Verkäuferin zu führen.

3.3 Ansprüche des jeweiligen Investors nach diesem § 3 verjähren nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach Ablauf der Festsetzungsfrist für den Erlass, die Berichtigung, die Aufhebung oder Änderung eines entsprechenden Steuer-, Haftungs- oder Duldungsbescheides gegenüber dem betreffenden Investor.

§ 4
Erschließung, Wegeflächen, U-Bahn

4.1 Hinsichtlich von Baustelleneinrichtungsflächen und des Gestattungsvertrags gilt § 4.7 GKV Süd.

4.2 Hinsichtlich der Erschließung der Kaufgrundstücke gelten §§ 5.1 bis 5.4 GKV Süd.

4.3 Hinsichtlich der Herstellung von Wege-, Verkehrs- und Platzflächen bezüglich der Kaufgrundstücke gilt § 5.5 GKV Süd.

4.4 Hinsichtlich der U-Bahn gilt § 6 GKV Süd.

§ 5
Mängelhaftung, Bodenverhältnisse

5.1 Der Käufer 13&22 hat die Kaufgrundstücke in sachverständiger Begleitung auch im Hinblick auf Verunreinigungen eingehend besichtigt und rastermäßig überprüft. Der Käufer 13&22 hatte im Rahmen der Ankaufsprüfung zudem die Gelegenheit erhalten, zu allen die Kaufgrundstücke betreffenden Fragen bei der Verkäuferin Erkundigungen einzuziehen. Alle mit den Kaufgrundstücken im Zusammenhang stehenden Umstände, auch soweit diese sich auf die Planung, Entwicklung, Bebauung, Nutzung und Bewirtschaftung der Kaufgrundstücke zu den in diesem GKV 13&22 oder im GKV Süd vereinbarten Zwecken beziehen, hat der Käufer 13&22 in eigener Verantwortung nach Maßgabe der u.a. zwischen den Parteien bestehende Exklusivitätsvereinbarung datierend (u.a.) vom 15. Mai 2014 erkundet und alle Informationen und Unterlagen von der Verkäuferin eingeholt, die für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung der Kaufgrundstücke und deren Nutzbarkeit durch den Käufer 13&22 nach den bei derartigen Projekten üblichen Kriterien wesentlich waren und sind. Die Verkäuferin hat alle von dem Käufer 13&22 gewünschten Informationen erteilt und Unterlagen vorgelegt und alle Fragen des Käufers 13&22 beantwortet.

5.2 Die Kaufgrundstücke werden von der Verkäuferin an den Käufer 13&22 verkauft, wie sie stehen und liegen. Es wird klargestellt, dass sich der Sachmängelausschlusses gemäß § 7.1 und 7.2 GKV Süd ausdrücklich auch auf die Kaufgrundstücke bezieht. Hinsichtlich Baugrundhindernissen, belastetem Bodenaushub, Wasserhaltung und Wasserreinigung, Kampfmittelsondierung und -beseitigung etc. auf §§ 7.3 bis 7.13 GKV Süd verwiesen.

5.3 Der Käufer 13&22 übernimmt ohne Anrechnung auf den Kaufpreis

5.3.1 die zum Zeitpunkt der heutigen Beurkundung nach **Anlage GKV 13&22 1.5** eingetragenen Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs der Kaufgrundstücke (einschließlich etwaiger zugehöriger schuldrechtlicher Vereinbarungen), wobei klargestellt wird, dass zum Zeitpunkt der heutigen Beurkundung keine Belastungen in Abteilung II eingetragen sind, sowie

5.3.2 die gemäß GKV Süd gemäß Teil C der Rahmenurkunde oder auf Grundlage des Dauernutzungsrechtsvertrags gemäß Teil E der Rahmenurkunde noch zu ändernden, festzulegenden und entsprechend einzutragenden dinglichen Belastungen in

Abteilung II und III des Grundbuchs (einschließlich der zugehörigen schuldrechtlichen Vereinbarungen),

5.3.3 sämtliche bis zum 19. November 2014 gemäß der als **Anlage GKV 13&22 5.3.3** beigefügten Baulastenauskunft eingetragenen Baulasten sowie etwaig gemäß § 12.2.4 GKV Süd einzutragenden Baulasten und

5.3.4 alle sonst etwaig vorhandenen, aus dem Grundbuch (soweit bereits gebucht) nicht ersichtlichen, insbesondere nicht eintragungsfähigen, altrechtlichen Beschränkungen und Belastungen. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr solche Beschränkungen und Belastungen, außer etwaigen gesetzlichen Beschränkungen und Belastungen, nicht bekannt sind.

5.4 Die Verkäuferin erklärt, dass mit Ausnahme der Grundstücksleihe SPV 21 gemäß § 4.5 des GKV Süd, welche der Käufer 13&22 nach Maßgabe des GKV Süd gegen sich gelten lässt, zum Übergabetag (§ 6.1) keine schriftlichen oder mündlichen Miet-, Pacht-, Leih- oder sonstigen Nutzungsüberlassungsverträge für die Kaufgrundstücke bestehen werden, die per Gesetz mit Eigentumsumschreibung der Kaufgrundstücke auf den Käufer 13&22 übergehen würden.

5.5 Die Verkäuferin garantiert, dass sie Eigentümerin der Kaufgrundstücke ist und bis zum Übergabetag sein wird.

5.6 Wegen nachweislich zwischen Beurkundung und Übergabetag entstehenden wesentlichen Sachmängeln, die EUR 10.000 übersteigen und über die normale Abnutzung hinausgehen, kann der Käufer 13&22 bei Vorliegen der übrigen gesetzlichen Voraussetzungen Naturalrestitution von der Verkäuferin verlangen. Alle anderen Mängelrechte bleiben auch in diesem Fall ausgeschlossen. § 7 GKV Süd bleibt unberührt.

5.7 Unberührt bleiben Ansprüche des Käufers 13&22 für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fährlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin beruhen.

§ 6
Übergabe und Verrechnung

6.1 Die Übergabe der Kaufgrundstücke gilt als mit Ablauf des Tages erfolgt, an dem die Eigentumsumschreibung sämtlicher Kaufgrundstücke im Grundbuch erfolgt ist; bei Auseinanderfallen der Eintragungsdaten ist das Datum der letzten Eintragung einer Eigentumsumschreibung maßgeblich (der Tag nach der letzten Eigentumsumschreibung = ***Übergabetag***). Die Notarin wird beauftragt, den Eintritt des Übergabetages den Parteien des GKV 13&22 sowie der Überseequartier Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 96043, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg unverzüglich schriftlich mitzuteilen; es wird klargestellt, dass diese Mitteilung keinen Einfluss auf den Eintritt des Übergabetages hat.

6.2 Mit Beginn des Übergabetags gehen der Besitz, die Nutzungen und die anderen Vorteile der Kaufgrundstücke sowie die Lasten, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Unterganges sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer 13&22 über.

6.3 Die Kaufgrundstücke sind geräumt zu übergeben. Oberflächenbeläge auf den Kaufgrundstücken (Straßen, Wege, Platzflächen etc.) unterfallen nicht der Räumungspflicht, eine bestimmte Qualität der Oberflächenbeläge wird von der Verkäuferin nicht geschuldet. § 7 GKV Süd bleibt unberührt.

6.4 Ab Beginn des Übergabetags hat der Käufer 13&22 die Verkäuferin von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich aus Besitz und Eigentum an den Kaufgrundstücken und deren wirtschaftlichem Übergang auf den Käufer 13&22 ergeben.

6.5 Die Erträge, Lasten und Abgaben werden auf den Übergabetag abgerechnet. Die von der Verkäuferin für den Zeitraum ab dem Übergabetag (diesen einschließlich) im Voraus getragenen oder noch zu tragenden Kosten und Abgaben, insbesondere die Grundsteuer, hat der Käufer 13&22 der Verkäuferin zu erstatten.

6.6 Eine Nutzung der Kaufgrundstücke durch den Käufer 13&22 vor dem Übergabetag ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin ausgeschlossen.

6.7 Der Käufer 13&22 ist jedoch berechtigt, die Kaufgegenstände bereits vor dem Übergabetag zu betreten und ohne Eingriffe zu untersuchen. Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer 13&22, Einsichten in die Bauakten, das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis zu nehmen; Verpflichtungen kann der Käufer 13&22 für die Verkäuferin aufgrund dieser Vollmacht nicht begründen, alle etwaigen Kosten und Verpflichtungen treffen allein den Käufer 13&22.

§ 7
PLANUNGS- UND BAUVERPFLICHTUNGEN, NUTZUNGSBINDUNG

7.1 Hinsichtlich der Planungsverpflichtungen des Käufers 13&22 bezüglich der Kaufgrundstücke gilt § 8 GKV Süd.

7.2 Hinsichtlich der Bauverpflichtungen des Käufers 13&22 bezüglich der Kaufgrundstücke gilt § 9 GKV Süd.

7.3 Hinsichtlich der Nutzungsbindungen des Käufers 13&22 bezüglich der Kaufgrundstücke gelten §§ 10 und 11 GKV Süd.

§ 8
Dienstbarkeiten, ergänzende Vereinbarungen

8.1 Hinsichtlich dinglicher Rechte und ergänzender Vereinbarungen gilt § 12 GKV Süd.

§ 9
Verfügungsbeschränkung, Rechtsnachfolge

9.1 Hinsichtlich von Verfügungsbeschränkungen und Regelungen zur Rechtsnachfolge gilt § 13 GKV Süd.

9.2 Es wird klargestellt, dass eine Abtretung und Verpfändung der Rechte aus diesem GKV 13&22, insbesondere des Eigentumsverschaffungsanspruchs, durch den jeweiligen Investor nur im Rahmen des § 13 GKV Süd zulässig ist.

§ 10
Rechtsfolgen bei Vertragsverstößen, Rücktritt

10.1 In Bezug auf Vertragsstrafenansprüche und Wiederkaufsrechte/Kaufrechte (einschließlich der dinglichen Absicherung von Wiederkaufsrechten/Kaufrechten) zu Gunsten der Verkäuferin finden ausschließlich die §§ 14, 15 und 16 des GKV Süd Anwendung.

10.2 Hinsichtlich von Rücktrittsrechten der Verkäuferin und des Käufers 13&22 gelten §§ 2.13 und 13.3 dieses GKV 13&22 sowie § 18 des GKV Süd. Es wird klargestellt, dass ein Rücktritt einer der Parteien des GKV Süd vom GKV Süd auch einen Rücktritt von diesem GKV 13&22 insgesamt bewirkt und umgekehrt.

§ 11
Auflassung

11.1 Die Verkäuferin und der Investor C sind sich darüber einig, dass das Eigentum an der Teilfläche C auf den Investor C übergeht.

11.2 Die Verkäuferin und der Investor Retail sind sich darüber einig, dass das Eigentum an der Teilfläche Retail und Wegeflächen auf den Investor Retail übergeht.

11.3 Die Verkäuferin und der Investor E3 sind sich darüber einig, dass das Eigentum an der Teilfläche E3 auf den Investor E3 übergeht.

11.4 Die Verkäuferin und der Investor D1 sind sich darüber einig, dass das Eigentum an der Teilfläche D1 auf den Investor D1 übergeht.

11.5 Die Notarin

11.5.1 wird gemeinschaftlich bevollmächtigt und angewiesen, die Bewilligung der Eigentumsumschreibung aufgrund Eigenurkunde und den jeweiligen Antrag auf Eigentumsumschreibung bei dem Grundbuchamt erst und nur dann zu stellen und/oder

11.5.2 dem jeweiligen Investor eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift auf dessen Anforderung erst und nur dann herausgeben,

wenn die Verkäuferin den Erhalt des vollständigen Kaufpreises gemäß § 2.1 schriftlich bestätigt oder der Käufer 13&22 die Zahlung anderweitig nachgewiesen hat und zudem auch die Zahlung der Grunderwerbsteuer nachgewiesenermaßen erfolgt ist.

11.6 Die aufschiebende Bedingung gemäß § 14.1 gilt nicht für diesen § 11 , vielmehr werden die Auflassungen ausdrücklich unbedingt erklärt.

11.7 Die Eigentumsumschreibungsanträge bzgl. aller Kaufgrundstücke werden hiermit gemäß § 16 Abs. 2 GBO in der Art und Weise verbunden, dass die Eigentumsumschreibung nur für alle Kaufgegenstände zusammen und auch nur zusammen mit der Eigentumsumschreibung der Kaufgrundstücke im Sinne des Übertragungsvertrags (Teil A der Rahmenurkunde) erfolgen darf.

§ 12
Vertragsdurchführung, Notarsvollmacht

12.1 Zur Vertragsdurchführung und Notarvollmacht gilt § 24 des GKV Süd.

12.2 Die Notarin wird zudem mit der Einholung der Unterlagen gemäß § 2.3.1 bevollmächtigt und beauftragt.

§ 13
Sonstiges

13.1 §§ 19 bis 28 GKV Süd gelten entsprechend, mit Ausnahme derjenigen dieser Regelungen, die keine der Parteien dieses GKV 13&22 betreffen.

13.2 Die Kosten dieses GKV 13&22 und seiner Durchführung sowie die weiteren, in § 448 Abs. 2 BGB genannten Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der jeweilige Investor. Die Verkäuferin trägt die Kosten der Lastenfreistellung aller nicht zu übernehmenden Belastungen und die Kosten der Buchung der bislang nicht gebuchten Teilflächen der Kaufgrundstücke im Grundbuch (einschließlich zugehöriger Vermessungskosten).

13.3 Falls ein vertragliches oder gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, kann jede Partei von diesem Vertrag zurücktreten. Die Notarin hat die Verkäuferin aber darauf hingewiesen, dass ein solcher Rücktritt ihr Verhältnis zum Vorkaufsberechtigten unberührt lässt. Im Fall eines solchen Rücktritts hat die Verkäuferin den Käufer 13&22 von allen Kosten

der Beurkundung dieses GKV 13&22 und seiner bis zum Rücktritt erfolgten Durchführung freizuhalten.

13.4 Die Investoren haften, vorbehaltlich § 2.14, hinsichtlich des Kaufpreises jeweils nur für die eigene Kaufpreisschuld und übernehmen auch im Übrigen aus und im Zusammenhang mit diesem GKV 13&22 keine Gesamtschuld.

13.5 Der Investor Süd übernimmt die einseitige Mithaftung für die Verpflichtungen, die der jeweilige Investor im Rahmen dieses GKV 13&22 gegenüber der Verkäuferin übernommen hat.

13.5.1 Der Investor Süd verpflichtet sich insbesondere, den jeweiligen Investor mit der erforderlichen Liquidität auszustatten, dass dieser seinen jeweiligen Verpflichtungen gegenüber der Verkäuferin vertragsgemäß nachkommen kann.

13.5.2 Die Mithaft des Investors Süd in Bezug auf die Verpflichtungen des jeweiligen Investors im Rahmen dieses GKV 13&22 endet mit Erfüllung der Verpflichtung durch den jeweiligen Investor, spätestens jedoch ein Jahr nach Eigentumsumschreibung auf den jeweiligen Investor.

13.5.3 Auf den als Anlage N12 25.1 dem GKV Süd beigefügten Comfort Letter, welcher den Anspruch der Verkäuferin auf Zahlung des Kaufpreises besichert, wird verwiesen.

§ 14
Schlussbestimmungen

14.1 Dieser GKV 13&22 steht mit Ausnahme der § 11 , § 12 sowie dieses § 14.1 unter der aufschiebenden Bedingung, dass die aufschiebende Bedingung gemäß § 27.1 GKV Süd eingetreten ist.

14.2 Sollte eine Bestimmung dieses GKV 13&22 ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses GKV 13&22. Die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in diesem GKV 13&22. § 306 BGB bleibt unberührt. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn Vereinbarungen der Parteien, die auf Eintragungen im Grundbuch gerichtet sind, mit dem vereinbarten Inhalt vom Grundbuchamt nicht umgesetzt werden.

14.3 Sollten Angaben und/oder Regelungen in den Anlagen zu diesem GKV 13&22 Angaben und/oder Regelungen in diesem GKV 13&22 widersprechen, so haben die Angaben und/oder Regelungen dieses GKV 13&22 Vorrang vor denen in den Anlagen.

14.4 Die im GKV Süd verwendeten Begriffsbestimmungen/Definitionen gelten auch im Rahmen dieses GKV 13&22, sofern in diesem GKV 13&22 nicht abweichend geregelt oder ersichtlich nicht passend. Sollten ansonsten Angaben und/oder Regelungen in diesem GKV 13&22 Angaben und/oder Regelungen im GKV Süd widersprechen, so haben die Angaben und/oder Regelungen des GKV Süd Vorrang.

14.5 Alle Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses GKV 13&22 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit – soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist – der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Formerfordernis gemäß diesem § 14.5.

14.6 Die in diesem GKV 13&22 enthaltenen Überschriften dienen ausschließlich der näheren Orientierung über den Inhalt des nachfolgenden Textes. Bei der Auslegung dieses GKV 13&22 sind sie nicht zu berücksichtigen. Vielmehr ist hierfür ausschließlich der Vertragstext ohne seine Überschriften maßgeblich.

14.7 Soweit es in diesem GKV 13&22 auf die Kenntnis oder das Kennenmüssen der Verkäuferin ankommt, sind allein die Kenntnis oder das Kennenmüssen der mit diesem GKV 13&22 bzw. dem GKV 2005 und dessen Nachträgen befassten aktuellen und ehemaligen Geschäftsführern der HCH und den anwaltlichen Beratern der HCH, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP maßgeblich.

14.8 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem GKV 13&22 ist Hamburg. Gerichtsstand ist Hamburg.

14.9 Die Verkäuferin handelt in diesem GKV 13&22 lediglich privatrechtlich, nicht aber hoheitlich (öffentlich-rechtlich). Durch diesen GKV 13&22 werden durch die Verkäuferin

keine Rechtsverhältnisse auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts begründet, geändert oder aufgehoben. Dieser GKV 13&22 entfaltet lediglich privat-rechtliche Wirkungen. Ein Anspruch des Käufers 13&22 auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, auf Erlass sonstiger Verwaltungsakte oder auf Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch diesen GKV 13&22 nicht begründet.

14.10 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Käufer 13&22 mit diesem GKV 13&22 alle Risiken aus oder im Zusammenhang mit dem GKV 13&22, die ein umsichtig agierender Investor in seiner Planung und Kalkulation berücksichtigen würde, nach Maßgabe dieses GKV 13&22 in eigener Verantwortung übernimmt, soweit solche Risiken in diesem GKV 13&22 nicht der Verkäuferin oder im GKV Süd Dritten zugewiesen sind oder spezielle Regelungen oder Sprechklauseln im GKV 13&22 oder im GKV Süd vereinbart wurden. Insbesondere stellen, sofern dies nicht in diesem GKV 13&22 oder im GKV Süd anders geregelt ist, die einseitigen und für die Verkäuferin nicht erkennbaren wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Erwartungen des Käufers 13&22 keine gemeinsamen Erwartungen der Parteien dar, so dass insoweit eine Anpassung dieses GKV 13&22 nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht kommt. Einseitige und für den Käufer 13&22 nicht erkennbare wirtschaftliche, technische und rechtliche Erwartungen der Verkäuferin im Hinblick auf den Käufer 13&22 stellen, sofern dies nicht in diesem GKV 13&22 anders geregelt ist, keine gemeinsamen Erwartungen der Parteien dar, so dass insoweit eine Anpassung dieses GKV13&22 nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht kommt.

14.11 Wenn und soweit sich für diesen GKV 13&22 und dessen Durchführung wesentliche Parameter verändern, werden die Verkäuferin und der Käufer Süd versuchen, einvernehmlich eine Lösung zu finden, ohne dass hierdurch jedoch die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Parteien aus und im Zusammenhang mit diesem GKV 13&22 eingeschränkt werden.

14.12 Den Parteien ist das Hamburgische Transparenzgesetz bekannt. Sie wissen um die sich hieraus für die Verkäuferin ergebenden Transparenzpflichten, erkennen diese an und bestätigen, dass der GKV 13&22 einschließlich seiner Anlagen – mit Ausnahme der über den Vor- und Zunamen hinausgehenden Angaben über die handelnden natürlichen Personen im Rubrum – keine Geschäftsgeheimnisse der Parteien oder sonstige Informatio-

nen enthält, die einer Offenlegung des GKV 13&22 samt seiner Anlagen entgegenstehen würden.

14.13 Die UR-Nr. 1605/2014 der beurkundenden Notarin vom 7.-10. Dezember 2014 (***Bezugsurkunde***) enthält die Unterlagen, die in diesem GKV 13&22 als Anlage aufgeführt und den Parteien vollinhaltlich bekannt sind. Die Urschrift dieser Bezugsurkunde lag bei der heutigen Verhandlung vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Hierauf wird gemäß § 13a BeurkG Bezug genommen. Die Parteien bestätigen, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist, und verzichten nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung hiermit auf deren erneute Verlesung und Beifügung zu diesem Protokoll. Soweit in den Unterlagen, die Bestandteil der Bezugsurkunde sind, auf Anlagen verwiesen wird, die sich nicht in der Bezugsurkunde befinden, sind sich die Parteien darüber einig, dass diese Anlagen nicht Bestandteil dieses Kaufvertrages sein sollen, es sei denn es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Bestandteil dieses GKV 13&22 zu machen, notarieller Beurkundung nicht bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften). Die in diesem GKV 13&22 genannten Anlagen sind vollständig der Bezugsurkunde beigefügt.

Schlussvermerk

Hierüber ist diese in Urschrift bei mir verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, auch von mir, der Notarin, unterschrieben und besiegelt worden:

[redacted]

DR. MAXIMILIANE MEYER-REHFUEß HAMBURG NOTARIATSSIEGEL

HafenCity Hamburg

Überseequartier

Teil C der Rahmenurkunde

Vereinbarung über die weitere Entwicklung und Projektneuordnung des südlichen Überseequartiers basierend auf dem Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005

INHALTSVERZEICHNIS

§ 1 Veräußerung von Teilflächen durch das Käuferkonsortium, Zustimmung Verkäuferin, Veräußerung von Teilflächen durch Verkäuferin 29
§ 2 Kaufpreise 36
§ 3 Partieller Haftungsausschluss, Reset 36
§ 4 Übergabe und Verrechnung, Provisorisches Kreuzfahrtterminal und Baustelleneinrichtungsflächen 40
§ 5 Erschließung, Wegeflächen, Überbau 51
§ 6 U-Bahn 58
§ 7 Mängelhaftung, Bodenverhältnisse 61
§ 8 Planungsverpflichtung 70
§ 9 Bauverpflichtung 86
§ 10 Nutzungsbindung, Wettbewerbsverbot, Kreuzfahrtterminal 94
§ 11 Kommunikation, Projektmanager, Modelle und Konzepte, Vertretenmüssen 109
§ 12 Dingliche Rechte, ergänzende Vereinbarungen 121
§ 13 Verfügungsbeschränkung, Rechtsnachfolge, Managementpflicht 129
§ 14 Selbständiges Strafversprechen, Vertragsstrafen 153
§ 15 Wiederkaufsrechte der Verkäuferin gegen das Käuferkonsortium 170
§ 16 Kaufrechte der Verkäuferin gegen Käufer Süd 171
§ 17 Teilflächen SPV 13 und 22 192
§ 18 Rücktritt 193
§ 19 Kosten 200
§ 20 Mitteilungen, Erklärungen 201
§ 21 Kooperation 203
§ 22 Konfliktlösung 206
§ 23 Übertragungsvertrag 206
§ 24 Vertragsdurchführung 207
§ 25 Comfort Letter, Mithaftung, Schuldbeitritt 210
§ 26 Finanzierung 210
§ 27 Aufschiebende Bedingung, Schlussbestimmungen 211
§ 28 Hinweise 219

UR-Nr. [●]

Verhandelt

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am 8. und 9. Dezember 2014

Vor mir, der Notarin

[redacted]

mit dem Amtssitz in Hamburg

erschienen heute:

1. Herr [redacted]

Anschrift: HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg

handelnd für die

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen),
Anschrift: Osakaallee 11, 20457 Hamburg;

Verkäuferin

2. Herr [redacted]

A.

handelnd im Namen

I. zum einen der folgenden Kommanditgesellschaften

(1) **IGB Erste ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103475, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 1

(2) **IGB Zweite ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103476, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 2

(3) **IGB Dritte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103477, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 3

(4) **IGB Vierte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103478, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 4

(5) **IGB Fünfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103479, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 5

(6) **IGB Sechste ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103480, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 6

(7) **IGB Siebte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103481, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 7

(8) **IGB Achte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103482, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 8

(9) **IGB Neunte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103483, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 9

(10) **IGB Zehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103484, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 10

(11) **IGB Elfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103485, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 11

(12) **IGB Zwölfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103487, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 12

(13) **IGB Fünfzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103489, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 15

(14) **IGB Siebzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103491, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 17

(15) **IGB Achtzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103492, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 18

(16) **IGB Neunzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103493, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 19

(17) **IGB Zwanzigste ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103494, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 20

(18) **IGB Einundzwanzigste ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103495, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 21

SPV 15 sowie SPV 17 bis 21 gemeinschaftlich handelnd in Gesellschaft bürgerlichen Rechts als

Rest-Käufer 2

II. und zum anderen der folgenden Kommanditgesellschaften

(1) **IGB Vierzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103488, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 14

(2) **IGB Sechzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103490, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 16

Der Rest-Käufer 2 und SPV 14 und SPV 16 werden gemeinsam auch

Käufer 2

genannt.

B.

für

Überseequartier Service GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95998, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

Service GmbH

C.

für

Überseequartier Holding GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95989, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

Holding GmbH

D.

für

Überseequartier Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 96043, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

Beteiligungs GmbH

E.

für

Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 37060, Bockenheimer Landstraße 47, 60325 Frankfurt

G&P

F.

für

IGB Dreizehnte ÜSQ GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103865, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

SPV 13

und

G & P Hermes Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRA 44684, Anschrift: Frankfurter Straße 1 - 5, 65760 Eschborn

Käufer „Wohnturm"

G.

für

Altes Hafenamt Hamburg GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 116230, Singapurstraße 1, 20457 Hamburg

Käufer „Altes Hafenamt";

3. Herr [redacted]

handelnd für

Überseequartier Project B.V., eingetragen in der niederländischen Kamer van Koophandel für Goolen Eemland unter der Registernummer 32110809

Überseequartier Project B.V.

und

Propertize B.V., eingetragen in der niederländischen Kamer van Koophandel für Utrecht unter der Registernummer 08024286

Propertize

Die von den Erschienen gemäß Ziffern 2 und 3 vertretenen Gesellschaften werden gemeinsam auch

Käuferkonsortium

genannt.

4 a) Frau [redacted]
b) Herr

A.

handelnd für

Unibail-Rodamco ÜSQ Holding B.V., Haarlemmermeer/Niederlande (Kamer von Koophandel 24165433),

Investor Süd

B.

handelnd für

(1) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10248,

(2) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 2 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10250,

(3) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10251,

(4) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 4 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10242,

(5) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 5 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10247,

(6) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10245,

(7) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10244,

(8) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 8 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10243,

(9) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 9 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10240,

(10) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 10 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10239,

zusammenfassend Investor Retail

sowie

(11) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge A GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10270,

Investor A

(12) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10271,

Investor B

(13) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune C GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10236,

Investor C

(14) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D1 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10254,

Investor D1

(15) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D2 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10253,

Investor D2

(16) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10272,

Investor E3

Investor Retail, Investor A, Investor B, Investor C, Investor D1, Investor D2 und Investor E3 zusammenfassend

Käufer Süd

D.

Zu 4 a für die

Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 133495, Geschäftsanschrift: Bamlerstraße 1, 45141 Essen

Quartiersmanagementgesellschaft

E.

zu a und b handelnd für

mfi Development GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 24245, Bamlerstraße 1, 45141 Essen

mfi Development

Daraufhin erklärten die Erschienenen zu meinem Protokoll den folgenden

12. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag Überseequartier vom 12. September 2005 (UR-Nr. 2006/2005 A des hamburgischen Notars Dr. von Kottwitz),

nachfolgend

GKV Süd

genannt,

in dem die von den Erschienenen vertretenen Gesellschaften zusammen als

Parteien

bezeichnet werden.

Begriffsbestimmungen

Die nachfolgend aufgeführten Begriffe haben - soweit in dieser Urkunde im Übrigen nichts Abweichendes bestimmt ist - die folgende Bedeutung:

Beginn des Bauvorhabens / Baubeginn / mit dem Bau beginnen	ist der Beginn der Beseitigung evtl. Bodenverunreinigungen-, Erd-, Verbau- oder Tiefbauarbeiten (je nachdem, welche Arbeiten als erstes begonnen werden) auf den Teilflächen C bis F durch den Käufer Süd. In Bezug auf die Teilflächen A und B wird klargestellt, dass es auf die Wiederaufnahme der entsprechenden Erdarbeiten/Tiefbaumaßnahmen auf den Teilflächen A und B ankommt.
Baugenehmigung	ist die Baugenehmigung nach § 72 Hamburgische Bauordnung (*HBauO*) für das Gesamtbauvorhaben und/oder für die jeweiligen Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen SPV 13 bis 22 bzw. auf den Teilflächen A bis F; dies schließt auch die Teilbaugenehmigung (insbesondere für eine Genehmigung des Warftgeschosses und weitere Retail-Flächen separat von den übrigen Hochbauten und einzeln für die jeweiligen Teilflächen SPV 13 bis 22 bzw. für die jeweiligen Teilflächen A bis F), die Genehmigung von Dächern über Wegeflächen und die jeweiligen Nutzungsgenehmigungen ein.
Baugrundhindernisse	sind die Baugrundhindernisse auf den Teilflächen des ÜSQ Süd gemäß § 7.3.

Bauvorhaben oder Gebäude	sind die im (Fortgeschriebenen) Funktionsplan und im GKV Süd beschriebenen Gebäude, Dächer, Einrichtungen und Anlagen in ihrer Gesamtheit aller Teilflächen SPV 13 bis 22 bzw. aller Teilflächen A bis F oder die Bauvorhaben der Teilflächen SPV 13 bis 22 bzw. der Teilflächen A bis F bzw. bezogen auf die Gebäude, Dächer, Einrichtungen und Anlagen der jeweiligen Teilfläche.
Bezugsurkunde	ist die am 7.-10. Dezember 2014 zur UR-Nr. 1606/2014 der amtierenden Notarin Dr. Maximiliane Meyer-Rehfueß, Hamburg, errichtete Urkunde. Die Dokumente dieser Bezugsurkunde werden jeweils als „**Anlage N12 [*Nummer*]**", d.h. der jeweiligen Nummer des relevanten Vertragsabsatzes bezeichnet, in dem auf das Dokument Bezug genommen wird.
BGF	ist die Bruttogrundfläche (soweit nicht anderweitig bestimmt: nur Bereich a) nach DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) in der Fassung von Februar 2005. Die Wegeflächen, wie in § 5.5 dargestellt, werden – unabhängig von ihrer konkreten Lage – nicht berücksichtigt.
Dauernutzungsrechtsvertrag	ist gemäß Rahmenurkunde Teil E der Vertrag über die Einräumung eines Dauernutzungsrechts für die Verkäuferin zum Betrieb eines Kreuzfahrtterminals
Entertainment	ist jede Art von Freizeit-, Tourismus-, Sport-, Beauty-, Gesundheits- und Unterhaltungsangebot und/oder –dienstleistung; hierzu gehören unter anderem, aber nicht ausschließlich, Kinos (einschließlich Kinderkinos), Theater, Sporteinrichtungen, Spa/Massage, Clubs/Bars, Unterhaltungs-, Event- oder Sondergastronomie, Kochkurse, Museums- und Ausstellungsflächen sowie lizenzierte

Spielbanken.

Erbbaurechtsvertrag 2005

ist gemäß § 1.7 der Erbbaurechtsvertrag gemäß Anlage 17.2 des GKV 2005, betreffend die Teilfläche SPV 13 Alt, samt der hierzu inzwischen geschlossenen Nachträge.

Eröffnung Retail

ist der Zeitpunkt, zu dem die Retail-Flächen sowie die Gastronomieflächen auf den Kernflächen und in dem Warftgeschoss der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 vom Käufer Süd nicht nur vorübergehend offiziell für die Nutzung durch die Öffentlichkeit eröffnet worden sind; die Tatsache, dass einzelne Retail-Flächen und/oder Gastronomieflächen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vermietet sind, steht der Eröffnung in diesem Sinne nicht entgegen.

Exitvereinbarung

ist die Abrechnungs- und Exitvereinbarung zwischen dem Käuferkonsortium und der Verkäuferin gemäß Teil D der Rahmenurkunde.

Fertigstellung Kernflächen / Kernflächen fertigstellen

ist der Zeitpunkt, an dem

(i) die Baumaßnahmen für die äußerliche städtebauliche Wahrnehmung der erstmaligen Erstellung des jeweiligen Gebäudes/Bauvorhabens auf den Kernflächen (mit Ausnahme des Innen- bzw. Mieterausbaus und untergeordneter Restleistungen, insbesondere für Hotels und das Kreuzfahrtterminal ÜSQ – letztere ohne die vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu erbringenden Leistungen) erbracht sind sowie alle etwaigen für die Benutzung der Retail-Flächen (mit Ausnahme der Innen- bzw. Mieterausbauten) erforderlichen Bau- und Nutzungsgenehmigungen vorliegen und

(ii) die Übergabe des Kreuzfahrtterminals ÜSQ zum Zwecke des Innenausbaus vertragsgemäß angeboten wurde

oder der Nutzungsbeginn erfolgt ist, jeweils im Sinne des Dauernutzungsrechtsvertrags gemäß Teil E der Rahmenurkunde und

(iii) der Käufer Süd seine planerischen und baulichen Mitwirkungspflichten im Hinblick auf die funktionsfähige Fertigstellung des Parkleitsystems für die Tiefgarage und das Kreuzfahrtterminal ÜSQ im Wesentlichen erfüllt hat und

(iv) das übergeordnete Signage- und Orientierungssystem des Käufers Süd auf den Teilflächen des ÜSQ Süd funktionsfähig erstellt worden ist und

(v) der Käufer Süd seine planerischen und baulichen Mitwirkungspflichten im Hinblick auf die funktionsfähige Fertigstellung des übergeordneten Signage- und Orientierungssystems der FHH auf den Teilflächen des ÜSQ Süd im Wesentlichen erfüllt hat und

(vi) die Erreichbarkeit der U-Bahnstation Überseequartier auf den Teilflächen des ÜSQ Süd bis zum jeweiligen Treppenabgang der U-Bahnstations-Ausgänge sowie bis zum jeweiligen obersten Zugang des Aufzuges der U-Bahnstation Überseequartier für die Öffentlichkeit ohne wesentliche Unterbrechungen möglich ist und

(vii) der Wetterschutz oberhalb der in der **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1) orange schraffierten Wegeflächen erstmals im Wesentlichen fertiggestellt ist (auf § 8.2.6 wird verwiesen) und

(viii) die in der **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 und S. 3) orange und blau hinterlegten Wegeflächen im Wesentlichen (unwesentliche Teilflächen, die noch für Baustelleneinrichtung, Gerüste o.ä. verwendet werden, bleiben unberücksichtigt) – mit Ausnahme der Verbindung zwischen

den Teilflächen A und B – fertiggestellt sind, damit das ÜSQ Süd an das öffentliche Wegenetz angebunden und mit dem ÜSQ Nord sowie der FHH im Übrigen für Fußgängerzwecke verknüpft ist, und

(ix) die Retail-Flächen und die Gastronomieflächen auf den Kernflächen vom Käufer Süd nicht nur vorübergehend für die Öffentlichkeit eröffnet worden sind; die Tatsache, dass einzelne Retail-Flächen und/oder Gastronomieflächen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vermietet sind, steht der Eröffnung in diesem Sinne nicht entgegen.

Fertigstellung der Teilfläche A, B, C, D1, D2 oder E3 / Teilflächen A, B, C, D1, D2 oder E3 fertigstellen

ist der Zeitpunkt, an dem die für die äußerliche städtebauliche Wahrnehmung maßgeblichen Baumaßnahmen der erstmaligen Erstellung des jeweiligen Bauvorhabens auf den Teilflächen A, B, C, D1, D2 (für D1 und D2 begrenzt auf die Fertigstellung der Bauvorhaben bis zur Geländeoberkante) oder E3 (mit Ausnahme des Innen- bzw. Nutzer-/Mieterausbaus sowie von untergeordneten Restleistungen) erbracht sind sowie alle etwaigen für die Benutzung der dortigen Retail-Flächen und Gastronomieflächen (mit Ausnahme der Innen- bzw. Mieterausbauten) erforderlichen Baugenehmigungen,- Nutzungsgenehmigungen hinsichtlich der Nutzungsart (sofern nicht in der Baugenehmigung enthalten) sowie Betriebsgenehmigungen für die Aufzüge vorliegen.

Fertigstellung der Teilflächen A und B unterirdisch, d.h. bis zur Geländeoberkante

ist der Zeitpunkt, zu dem die auf den Teilflächen A und B liegende Tiefgarage und darauf eine geschlossene Rohbaudecke errichtet wurden.

FHH

ist die Freie und Hansestadt Hamburg.

Funktionsplan

ist der Funktionsplan gemäß **Anlage N12 8.2**, der für die

	Teilflächen des ÜSQ Süd die Zuordnung von Nutzungen, die Gebäudekubaturen und die Lage der öffentlich-zugänglichen Flächen zeigt, beruhend auf dem Planungsstand bei Abschluss dieses GKV Süd.
Fortgeschriebener Funktionsplan	ist der gemäß §§ 8.2, 8.5 fortgeschriebene Funktionsplan.
Gastronomieflächen	sind die Flächen (BGF) von Läden und Mieteinheiten, die zumindest im Wesentlichen gastronomisch genutzt werden oder zu nutzen sind.
Geländeoberkante	ist südlich der U-Bahn die Ebene oberhalb des Warftgeschosses und nördlich der U-Bahn die Ebene oberhalb der Tiefgarage.
GKV 2005	ist der Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 (UR-Nr. 2006/2005 A des hamburgischen Notars Dr. Adam Freiherr von Kottwitz) zwischen der Verkäuferin und dem Käuferkonsortium bezüglich des Überseequartiers samt der bisherigen Nachträge hierzu gemäß §§ 0.2, 27.6.
GKV 13&22	ist gemäß Rahmenurkunde Teil B der Grundstückskaufvertrag über die Teilflächen SPV 13 und 22 gemäß § 17.3.
GKV Süd	ist gemäß Rahmenurkunde Teil C dieser 12. Nachtrag zum GKV 2005. Nicht Teil dieses GKV Süd werden die Bestimmungen des sowie Rechte und Pflichten aus dem GKV 2005.
Grundstücksleihe SPV 21	ist die Überlassung der Teilfläche SPV 21 zum Betrieb des Provisorischen Kreuzfahrtterminals nach Maßgabe von § 4.5.
Hafen- und Gewerbebe-	sind im Duldungsgebiet angesiedelte Hafen-, Gewerbe-,

triebe	Dienstleistungs-, Industrie- und Versorgungsbetriebe.
Haltefrist Kernflächen	Mindestzeitraum von bestimmten Verfügungsbeschränkungen nach näherer Maßgabe des § 13.1.
HCC	ist die HCC Hanseatic Cruise Centers GmbH.
HCH	ist die HafenCity Hamburg GmbH mit dem Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 59437.
ISPS Anforderungen	„Internationaler Code für die Gefahrenabwehr auf Schiffen und in Hafenanlagen", verabschiedet auf der diplomatischen Konferenz der Internationalen Seeschifffahrtsorganisation am 12. Dezember 2002, nebst Umsetzung durch die Verordnung (EG) Nr. 725/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. März 2004 zur Erhöhung der Gefahrenabwehr auf Schiffen und in Hafenanlagen sowie nationale Umsetzungsgesetze.
ING	ist die ING Real Estate Development International B.V.
Investor Süd	ist die Unibail-Rodamco ÜSQ Holding B.V., mithaftend nach nähere Maßgabe von § 13.8 sowie haftend als originärer Schuldner im Rahmen der §§ 14.4 und 14.5.
Investor Retail	sind die zehn, im Rubrum zusammenfassend als Investor Retail bezeichneten Gesellschaften Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG bis Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 10 GmbH & Co. KG, aus diesem GKV Süd berechtigt und haftend nach näherer Maßgabe von § 13.7.
Kaioperationsfläche 1 bzw. 2	sind die in **Anlage N12 4.5.13** rot, blau und grün hinterlegten, zur Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen und für öffentliche Wegenutzung als Promenade vorgesehenen Flächen.

Kaufgrundstücke	sind nach diesem GKV Süd zusammenfassend die Teilflächen SPV 13 bis 22.
Kaufgrundstück 2	ist die in **Anlage N12 1.1** grün hinterlegte Grundstücksfläche.
Kaufpreis 2005	ist der in § 2.1 genannte Kaufpreis.
Käuferkonsortium	sind die von den Erschienenen unter Ziffern 2 und 3 vertretenen Gesellschaften von G&P und Propertize, welche als Projektgemeinschaft die Teilflächen SPV 14 bis 21 erworben haben sowie den Erbbaurechtsvertrag 2005 für SPV 13 abgeschlossen haben.
Käufer 13&22	ist der Käufer unter dem GKV 13&22 nach Teil B der Rahmenurkunde, bestehend aus Investor Retail, Investor C, Investor D1 und Investor E3.
Käufer Süd	sind die im Rubrum zusammenfassend als Käufer Süd bezeichneten Gesellschaften Investor Retail, Investor A, Investor B, Investor C, Investor D1, Investor D2 und Investor E3, aus diesem GKV Süd berechtigt und haftend nach näherer Maßgabe von § 13.7.
Käufer ÜSQ Süd	ist der Käufer des Übertragungsvertrages nach Teil A der Rahmenurkunde, bestehend aus Investor Retail, Investor A, Investor B, Investor D1 und Investor D2.
Käufer 2	war die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, vormalig bestehend aus den Gesellschaftern SPV 14, SPV 15, SPV 16, SPV 17, SPV 18, SPV 19, SPV 20 und SPV 21. Unter dieser Bezeichnung werden auch die gesamtschuldnerischen Verpflichtungen dieser Gesellschaften benannt.
Kernflächen	sind die Teilflächen E1/E2 sowie F gemäß **Anlage N12 1.11**.

LAGA	sind die "Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ betreffend „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ (Mitteilung 20); Allgemeiner Teil vom 6. November 2003 und Teil II (Technische Regeln für die Verwertung) und Teil III (Probenahme und Analytik) jeweils vom 5. November 2004" (**Anlage N12 7.4.3**).
Mitgeteilter Tiefbaubeginn	ist der vom Käufer Süd nach Maßgabe des § 4.5.7 mitgeteilte Termin zur Räumung der Teilflächen SPV 21 und SPV 22.
Nutzungsbindung	ist die Nutzungsbindung nach Maßgabe von § 10.
Oberes Erdgeschoss	sind auf den Teilflächen C, D, E und F die Flächen, die sich unmittelbar oberhalb des Warftgeschosses befinden.
Plazafläche	sind die in der **Anlage N12 10.3.2** grün hinterlegten Flächen des Platzes auf der Kaioperationsfläche 2, die nur außerhalb der Kreuzfahrtschiffsabfertigung für den Publikumsverkehr geöffnet wird.
Planungsverpflichtungen	sind die in § 8 vereinbarten Pflichten des Käufers Süd.
Projektmanager	ist die in § 11.1.4 bestimmte Person.
Provisorisches Kreuzfahrtterminal	ist das derzeit auf der Teilfläche SPV 21 befindliche provisorische Kreuzfahrtterminal gemäß § 4.5.
Rahmenurkunde	ist die UR-Nr. 1609/2014 der amtierenden Notarin Dr. Maximiliane Meyer-Rehfueß, Hamburg.
Räumungspflicht	ist die Pflicht der Verkäuferin zur Räumung der Teilfläche SPV 21 und der Teilfläche SPV 22 nach näherer Maßgabe des § 4.5.8.
Realteilung SPV 14&16	ist die auf Grundlage der Realteilungsurkunde vom

23. Dezember 2010 (UR-Nr. 499 L / 2010 der Notarin Waltraud Langenbruch, Frankfurt a.M.) erfolgte Realteilung von Rest-Kaufgrundstück 2, Teilfläche SPV 14 und Teilfläche SPV 16.

Reset ist der auf Grundlage des GKV Süd und des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans vereinbarte Neubeginn der Planungs- und Bauverpflichtungen des Käufers Süd bei rechtlicher und tatsächlicher Abkoppelung aller bisherigen Pflichten und Verantwortlichkeiten des Käufers 2 zu Gunsten des Käufers Süd durch den Übertragungsvertrag und den vorliegenden GKV Süd nach näherer Maßgabe von § 3.2.

Rest-Kaufgrundstück 2 ist die Teilfläche bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 2199 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 1957, 2214, 2215, 2217, 2218, 2219, 2224, 2245, 2246 und 2247 (Teilflächen SPV 15, 17, 18, 19, 20 und 21).

Rest-Käufer 2 ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus den Gesellschaftern SPV 15, SPV 17, SPV 18, SPV 19, SPV 20 und SPV 21.

Retail bzw. Retail-Flächen sind die im Zuge der erstmaligen Erstellung der Gebäude/Bauvorhaben zu errichtenden Einzelhandelsflächen auf den Teilflächen des ÜSQ Süd ohne Wegeflächen, Entertainment- und Gastronomieflächen.

Sockel ist der Teil eines Gebäudes/Bauvorhabens, der aus Gründen des Hochwasserschutzes wasserdicht und nach Fertigstellung auch auftriebssicher und flutsicher auszuführen ist, wobei dessen Deckenoberkante mindestens auf Höhe des jeweils erforderlichen hochwassergeschützten Niveaus

(von + 8,30 m über NN oder höher) liegt.

Stichtag ist der Tag des Nutzen- und Lastenübergangs vom Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 auf den Käufer Süd nach dem Übertragungsvertrag der Rahmenurkunde Teil A.

Straßenflächen sind die in **Anlage N12 5.2** grün, orange, blau, gelb und rot markierten Flächen.

Teilfläche A1, Teilfläche A2, Teilfläche B1, Teilfläche B2, Teilflächen E1/E2 sowie F und Teilfläche E3 sind die in § 1.13 definierten Gesamtheiten von WEG-Einheiten.

Teilflächen sind die in **Anlage N12 1.1**, **Anlage N12 1.7.4** und **Anlage N12 1.11** näher aufgegliederten Grundstücksflächen der ehemaligen Teilflächen SPV 13 bis 22.

Teilflächen A, B, C, D1, D2, E1/E2, E3 sowie F sind die in **Anlage N12 1.11** als Teilflächen A, B, C, D1, D2, E1/E2, E3 sowie F benannten und jeweils blau gestrichelt umrandeten Flächen.

Teilfläche SPV 13 Alt ist die Teilfläche bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg auf Blatt 2198 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 2220 und 2221 sowie des auf Blatt 3178 unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücks 2216.

Teilfläche SPV 13 ist die in **Anlage N12 1.7.4** blau und orange hinterlegte Teilfläche bestehend aus der Teilfläche SPV 13 Alt sowie der noch zu vermessenden Teilfläche des im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg auf Blatt 3178 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstückes 2376 mit einer Größe von 3.106 m².

Teilfläche SPV 14	ist die Teilfläche bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 3544 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 2225, 2228 und 2230.
Teilfläche SPV 16	ist die Teilfläche bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 3545 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 2222, 2223, 2243, 2244 und 2248.
Teilflächen SPV 15 und 17-20	sind die Teilflächen, bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 2199 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 2214, 2215, 2217, 2218, 2219, 2224, 2245, 2246 und 2247.
Teilfläche SPV 21	ist die Teilfläche bestehend aus dem im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 2199, unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstück 1957.
Teilfläche SPV 22	sind die in **Anlage N12 1.7.4** als Teilfläche SPV 22 bezeichneten und rot, blassgelb und grün hinterlegten Teilflächen bestehend aus der noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 2371, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3178, Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, mit einer Größe von ca. 1.155 m², der noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 2375, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3178, Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, mit einer Größe von ca. 2.490 m², dem Flurstück 1956, bislang noch nicht im Grundbuch gebucht, mit einer Größe von ca. 3.016 m², der noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 2070, bislang noch nicht

grundbuchlich gebucht, mit einer Größe von ca. 1.738 m².

Teilflächen ÜSQ Süd sind die Gesamtheit der in **Anlage N12 1.11** als Teilflächen A, B, C, D1, D2, E1/E2, E3 sowie F benannten und jeweils blau gestrichelten Flächen.

Tiefbaubeginn ist der Beginn mit Tiefbaumaßnahmen nach näherer Maßgabe des § 4.5.7.

ÜSQ Nord bezeichnet die Teilflächen SPV 1 bis 11 sowie SPV 12-1 und 12-2 gemäß **Anlage N12 0.3**.

ÜSQ Süd bezeichnet die Teilflächen A, B, C, D1, D2, E1/E2, E3 sowie F gemäß **Anlage N12 1.11** insgesamt.

Übergabetag ist der Tag des Nutzen- und Lastenübergangs von der Verkäuferin auf den Käufer Süd nach § 6.1 des GKV 13&22.

Übertragungsvertrag ist gemäß Rahmenurkunde Teil A das Vertragswerk über die Veräußerung der Teilflächen SPV 14 bis 21 zwischen (u.a.) dem Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 als Verkäufer sowie dem Käufer ÜSQ Süd.

Verkäuferin ist die Freie und Hansestadt Hamburg, Sondervermögen Stadt und Hafen.

Verrechnungstag ist der Tag des Nutzen- und Lastenübergangs von der Verkäuferin auf den Käufer 2 (inzwischen aufgeteilt auf den Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16) nach dem GKV 2005, d.h. der 22. April 2010.

Verunreinigungen sind schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (*BBodSchG*), Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG und Grundwasserverunreinigungen.

Vorweggenehmigungs-reife	ist das nach dem Willen der Parteien möglichst frühzeitige Erreichen der sog. Planreife für einen Bebauungsplan, d.h. das Erfüllen der Tatbestandsmerkmale des § 33 Abs. 1 BauGB für das ÜSQ Süd auf Basis des (ggf. Fortgeschriebenen) Funktionsplanes.
Warftgeschoss	sind diejenigen Flächen der unteren Erdgeschossebene, die für einzelhandelsbezogene oder gastronomische Nutzungen zur Verfügung stehen, nicht aber die sonstigen Flächen, die vollständig im Sockel liegen, insbesondere ohne Tiefgaragenflächen, Flächen der Anlieferung und Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ.
Wegeflächen	sind die vom Käufer Süd herzustellenden, in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 bis 3) orange und blau markierten Wege-, Verkehrs- und Platzflächen.

§ 0
Allgemeines

0.1 Die Verkäuferin war – und ist teilweise noch – Eigentümerin der dem „Sondervermögen Stadt und Hafen" zugewiesenen Grundstücke, auf denen die sogenannte HafenCity entsteht. Das Sondervermögen ist mit Gesetz vom 27. August 1997 gebildet worden; dessen Geschäfte werden von der HafenCity Hamburg GmbH (***HCH***) besorgt. Das Gebiet des Sondervermögens wird sukzessive entwickelt und die bebaubaren, nicht für öffentliche Nutzungen vorgesehenen, Grundstücksflächen an Investoren veräußert.

0.2 Nach Maßgabe des Grundstückskaufvertrags vom 12. September 2005 und der bisher hierzu geschlossenen Nachträge (zusammenfassend ***GKV 2005***) hat die Verkäuferin die Flächen des Überseequartiers, den zentralen Stadtbaustein der HafenCity, an ein Käuferkonsortium vormals bestehend aus Projektgesellschaften von ING, Propertize sowie G&P (***Käuferkonsortium***) veräußert (vergleiche § 27.6) sowie im Hinblick auf die Teilfläche SPV 13 Alt mit SPV 13 den Erbbaurechtsvertrag 2005 geschlossen. Auf den GKV 2005 und den Erbbaurechtsvertrags 2005 wird hiermit Bezug genommen und gemäß § 13a BeurkG verwiesen (vgl. § 27.6).

0.3 Inzwischen wurde der Nordteil des Überseequartiers, d.h. das sogenannte Kaufgrundstück 1 gemäß **Anlage N12 0.3**, (***ÜSQ Nord***) weitgehend fertiggestellt und das Überseequartier an das U-Bahn-Netz angeschlossen. Zudem ist ING im Jahr 2013 aus dem Käuferkonsortium ausgeschieden.

0.4 Zukünftig wird der Käufer Süd, bestehend aus den im Rubrum aufgeführten Gesellschaften der Unibail-Rodamco-Gruppe, anstelle des Käuferkonsortiums das südliche Überseequartier, bestehend aus den Teilflächen SPV 13 bis 21 sowie – zukünftig – SPV 22, auf Basis eines neuen (Fortgeschriebenen) Funktionsplans gemäß **Anlage N12 8.2** und eines neuen Pflichtenkatalogs entwickeln und die Quartiersmanagementgesellschaft wird das Quartiersmanagement nach näherer Maßgabe von § 13.6 übernehmen.

0.5 Die derzeitige Gesellschafterstruktur des Käufers Süd ist in § 13.9.1 näher beschrieben.

0.6 Um die Projektneuordnung und die weitere Entwicklung des südlichen Überseequartiers zu ermöglichen, veräußern Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 mit Zustimmung der Verkäuferin die derzeit im Eigentum des Rest-Käufers 2, SPV 14 und SPV 16 stehenden Teilflächen SPV 14 bis 21 an die jeweils genannten Objektgesellschaften, die den Käufer ÜSQ Süd nach Maßgabe des Grundstückskaufvertrags gemäß Teil A der Rahmenurkunde) bilden (***Übertragungsvertrag***). Im Verhältnis zwischen dem Käufer Süd und Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 haben die Regelungen des Übertragungsvertrags Vorrang vor den Regelung dieses GKV Süd.

0.7 In diesem Zusammenhang schließen die Verkäuferin und das Käuferkonsortium heute zudem eine Abrechnungs- und Exitvereinbarung gemäß Teil D der Rahmenurkunde (***Exitvereinbarung***). Für den Fall, dass die Übertragung des Eigentums an den Teilflächen SPV 14 bis 21 vom Käuferkonsortium auf den Käufer ÜSQ Süd nach Maßgabe des Übertragungsvertrags stattfindet, regelt die Exitvereinbarung den Umgang mit Altverbindlichkeiten des Käuferkonsortiums gegenüber der Verkäuferin aus dem GKV 2005. Für den Fall des Scheiterns der Eigentumsübertragung der Teilflächen SPV 14 bis 21 nach dem Übertragungsvertrag auf den Käufer ÜSQ Süd ist die Verkäuferin nach Maßgabe der Exitvereinbarung befugt, die im Eigentum des Käuferkonsortiums stehenden Grundstücke des ÜSQ Süd vom Käuferkonsortium zurück zu erwerben. Es wird klargestellt, dass die Exitvereinbarung nach Teil D der Rahmenurkunde (einschließlich entsprechender ggf. nachlaufender Verpflichtungen aus dem GKV 2005) ausschließlich im bilateralen Verhältnis zwischen dem Käuferkonsortium und der Verkäuferin gilt. Soweit die Exitvereinbarung Rechte nach § 328 BGB zu Gunsten des Käufers Süd enthält, bleiben diese unberührt.

0.8 Darüber hinaus werden die Teilflächen SPV 13 und SPV 22 in das Gesamtkonzept der Entwicklung des südlichen Überseequartiers einbezogen. Zu diesem Zweck heben die Verkäuferin und SPV 13 mit dem vorliegenden GKV Süd den derzeit zwischen ihnen bestehenden Erbbaurechtsvertrag 2005 auf und die Verkäuferin überträgt das Eigentum an den Teilflächen SPV 13 (in arrondierter Form und zu Volleigentum ohne Erbbaurecht) und SPV 22 gemäß § 17 auf die jeweils genannte Objektgesellschaft des Käufers Süd.

0.9 Der GKV Süd regelt den hiermit verbundenen Neustart der Entwicklung des südlichen Überseequartiers auf den Teilflächen SPV 13 bis 21 und die Ergänzung durch die Teilfläche SPV 22 mit einem neuen Konzept, einem neuen Zeitplan und neuen Pflichten für den Käufer Süd im Sinne des Reset nach näherer Maßgabe von § 3.2. Die Pflichten des Käufers Süd und des Investors Süd gegenüber der Verkäuferin sind dementsprechend alleine und abschließend in den vertraglichen Bestimmungen der Teile B, C, E und G der Rahmenurkunde geregelt. Etwaige Rechte nach § 328 BGB zu Gunsten der Verkäuferin, insbesondere auch aus den Bestimmungen des Teils A der Rahmenurkunde, bleiben unberührt. Soweit in diesem GKV Süd oder dem Übertragungsvertrag nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist, übernehmen Käufer Süd und Investor Süd keinerlei Verpflichtungen des Käuferkonsortiums, des Rest-Käufers 2, von SPV 14 oder SPV 16 aus dem GKV 2005 (einschließlich der bisherigen Nachträge) oder dem Erbbaurechtsvertrag 2005.

0.10 Ab Wirksamwerden dieses GKV Süd (vgl. § 27.1) ist im Hinblick auf die Entwicklung des südlichen Überseequartiers im Verhältnis zwischen dem Käufer Süd, Investor Süd und der Verkäuferin ausschließlich diese Rahmenurkunde maßgeblich, ohne GKV 2005 (einschließlich seiner 11. Nachträge) und Erbbaurechtsvertrag 2005.

§ 1
Veräußerung von Teilflächen durch das Käuferkonsortium, Zustimmung Verkäuferin, Veräußerung von Teilflächen durch Verkäuferin

1.1 Die Verkäuferin hat im Rahmen des GKV 2005 zwei den Parteien nach Lage, Größe und Umfang in der Natur genau bekannte und in der **Anlage N12 1.1** grün hinterlegte Teilflächen in Größe von insgesamt ca. 50.394,01 m² (beide Teilflächen zusammen ***Kaufgrundstück 2***), bestehend aus den Flurstücken 1957, 2214, 2215, 2217, 2218, 2219, 2222, 2223, 2224, 2225, 2228, 2230, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247 und 2248, vormals eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 2199 (jetzt Blatt 2199, Blatt 3544 und Blatt 3545) des Grundbuchs Amtsgericht Hamburg, Altstadt Süd, nebst allen damit verbundenen Rechten und Bestandteilen sowie dem Zubehör (soweit nicht gemäß § 1.3 ausdrücklich ausgenommen) an Käufer 2, zu diesem Zeitpunkt noch

bestehend aus den SPV 14 bis 21, (***Käufer 2***) verkauft. Zu Zwecken der räumlichen Zuordnung, insbesondere der Planungs-, Bau- und Nutzungsverpflichtungen, im Rahmen des GKV 2005 war das Kaufgrundstück 2 in insgesamt acht Teilflächen aufgeteilt worden, nämlich die Teilflächen SPV 14 bis 21.

1.2 Am 21. Juli 2010 wurde der Käufer 2 als Eigentümer des Kaufgrundstücks 2 im Grundbuch eingetragen. Die Verkäuferin erklärt gegenüber dem Käufer Süd, dass ihr keine Umstände bekannt sind, die eine Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit der Übertragung der Teilflächen SPV 14 bis 21 auf den Käufer 2 begründen.

1.3 Bei dem Grundstücksverkauf war bezüglich Grundstückszubehör oder beweglicher Sachen das Eigentum Dritter vom Verkauf ausgeschlossen. Nicht verkauft wurde daher das Gebäude Provisorisches Kreuzfahrtterminal gemäß § 4.5, das sich derzeit auf der Teilfläche SPV 21 befindet und nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Kaufgrundstück 2 verbunden, d.h. eine bewegliche Sache ist.

1.4 Hinsichtlich der etwaigen Übernahme von dinglichen Belastungen und Baulasten durch den Käufer Süd wird, im Verhältnis zwischen der Verkäuferin und dem Käufer Süd, auf die maßgeblichen Regeln des GKV 13&22 und, im Verhältnis zwischen Käufer 2 und dem Käufer Süd, auf den Übertragungsvertrag verwiesen.

1.5 Auf Grundlage der Realteilungsurkunde vom 23. Dezember 2010 (UR-Nr. 499 L / 2010 der Notarin Waltraud Langenbruch, Frankfurt a.M.) hat der Käufer 2 das Kaufgrundstück 2 im Wege der Realteilung in die nachfolgend genannten Teilgrundstücke aufgeteilt; die Realteilung wurde am 22. Juni 2011 grundbuchlich vollzogen (***Realteilung SPV 14 & 16***):

1.5.1 Teilfläche bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 3544 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 2225, 2228 und 2230 (***Teilfläche SPV 14***),

1.5.2 Teilfläche bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 3545 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 2222, 2223, 2243, 2244 und 2248 (***Teilfläche SPV 16***) und

1.5.3 Teilfläche bestehend aus den im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 2199 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücken 1957, 2214, 2215, 2217, 2218, 2219, 2224, 2245, 2246 und 2247 (***Rest-Kaufgrundstück 2***).

1.6 Im Rahmen der Realteilung SPV 14 & 16 ist das Eigentum an der Teilfläche SPV 14 auf SPV 14 und das Eigentum an der Teilfläche SPV 16 auf SPV 16 übertragen worden, zugleich sind SPV 14 und SPV 16 aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Käufer 2 ausgeschieden. Das Rest-Kaufgrundstück 2 ist im Eigentum des Rest-Käufers 2, bestehend nunmehr noch aus den SPV 15 sowie 17 bis 21 (***Rest-Käufer 2***), verblieben.

1.7 Die Verkäuferin ist Eigentümerin der im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg auf Blatt 2198 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücke 2220 und 2221, des auf Blatt 3178 unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücks 2216 (***Teilfläche SPV 13 Alt***).

1.7.1 Im Rahmen des Abschlusses des GKV 2005 hat die Verkäuferin mit der SPV 13 am 12. September 2005 einen Erbbaurechtsvertrag über die Teilfläche SPV 13 Alt abgeschlossen (Anlage 17.2 zum GKV 2005). Der Erbbaurechtsvertrag wurde inzwischen durch folgende Nachträge ergänzt: 1. Nachtrag vom 18. Dezember 2008 (UR-Nr. 2168/2008 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück), 2. Nachtrag vom 18. Dezember 2009 (UR-Nr. 1581/2009 A des hamburgischen Notars Dr. Adam Freiherr von Kottwitz), 3. Nachtrag vom 22. Dezember 2011 (UR-Nr. 1480/2011 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück) sowie 4. Nachtrag vom 4. Dezember 2013 (UR-Nr. 1645/2013 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück). Auf den Erbbaurechtsvertrag samt seiner Nachträge (gemeinsam: ***Erbbaurechtsvertrag 2005***) wird hiermit ausdrücklich Bezug genommen und gemäß § 13a BeurkG verwiesen.

1.7.2 Das Erbbaurecht wurde bislang im Einvernehmen zwischen der Verkäuferin und SPV 13 des Erbbaurechtsvertrags 2005 nicht grundbuchlich bestellt.

1.7.3 Der Erbbaurechtsvertrag 2005 wird im Rahmen dieses GKV Süd nun einvernehmlich bilateral zwischen der Verkäuferin und der SPV 13 aufgehoben.

1.7.4 Die Verkäuferin veräußert die Teilfläche SPV 13 Alt und die noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 2376, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3178, Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, mit einer Größe von ca. 3.106 m² (insgesamt ***Teilfläche SPV 13***) nach Maßgabe von § 17.2 und § 17.3 dieses GKV Süd und des GKV 13&22 nach Teil B der Rahmenurkunde zu Volleigentum an den Käufer 13&22. Die Teilfläche SPV 13 ist in **Anlage N12 1.7.4** blau und orange hinterlegt.

1.7.5 Auf § 1.11 wird verwiesen.

1.8 Die Verkäuferin ist zudem Eigentümerin der folgenden, noch zu vermessenden bzw. noch im Grundbuch einzutragenden Teilflächen, die in **Anlage N12 1.7.4** rot, grün und blassgelb hinterlegt sind (insgesamt ***Teilfläche SPV 22***):

1.8.1 noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 2371, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3178, Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, mit einer Größe von ca. 1.155 m²;

1.8.2 noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 2375, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3178, Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, mit einer Größe von ca. 2.490 m²;

1.8.3 Flurstück 1956, bislang noch nicht im Grundbuch gebucht, mit einer Größe von ca. 3.016 m²;

1.8.4 noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 2070, bislang noch nicht im Grundbuch gebucht, mit einer Größe von ca. 1.738 m².

Die Verkäuferin veräußert die Teilfläche SPV 22 nach Maßgabe von § 17.3 dieses GKV Süd und des GKV 13&22 nach Teil B der Rahmenurkunde zu Volleigentum an den Käufer 13&22. Auf §§ 1.11 bis 1.13.5 wird verwiesen.

1.9 Grundbuchauszüge der Teilflächen SPV 13, 22, 14 und 16 sowie des Rest-Kaufgrundstücks 2, datierend jeweils vom 7. Dezember 2014, sind in **Anlage N12 1.9** enthalten, soweit die Grundstücke bereits im Grundbuch gebucht sind. Die Notarin hat die entsprechenden Grundbücher am 7. Dezember 2014 eingesehen.

1.10 Die Veräußerung der Teilflächen SPV 14 bis 21 durch den Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 bedarf der Zustimmung der Verkäuferin nach Maßgabe des § 13 GKV 2005, die hiermit von der Verkäuferin für den Übertragungsvertrag mit allen dort enthaltenen Regelungen zur Veräußerung der Teilflächen SPV 14 bis 21 an den Käufer ÜSQ Süd erteilt wird, auch soweit darin von den Vorgaben des § 13 GKV 2005 abgewichen wird. Käufer ÜSQ Süd und das Käuferkonsortium erklären, dass Nebenabreden zum Übertragungsvertrag, die nicht in dieser Rahmenurkunde oder der Bezugsurkunde enthalten sind, nicht bestehen.

1.11 Zu Zwecken der räumlichen Zuordnung, insbesondere der Planungs-, Bau- und Nutzungsverpflichtungen, auf Grundlage des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans gemäß **Anlage N12 8.2** und des GKV Süd gliedern die Parteien die arrondierten zehn Teilflächen SPV 13 bis 22 neu auf in die neun Teilflächen A, B, C, D1, D2, E1/E2, E3 sowie F (Gebäude F1 bis F5) wie sie in **Anlage N12 1.11** gekennzeichnet und jeweils blau gestrichelt umrandet sind (diese neun Teilflächen insgesamt auch ***ÜSQ Süd***).

1.12 Der Käufer Süd plant, nach Eigentumsumschreibung des ÜSQ Süd insgesamt auf den Käufer Süd (sowie etwaig im Rahmen des § 13 auf einen oder mehrere Rechtsnachfolger) die aus mehreren Flurstücken bestehenden Teilflächen, die künftig folgende Flächen gemäß **Anlage N12 1.11** ausmachen:

1.12.1 Teilfläche ***B,***

1.12.2 Teilfläche ***E1/E2 und F*** sowie

1.12.3 Teilfläche ***D1***

jeweils auf eigene Kosten und eigenes Risiko grundbuchlich und katasterlich zu einem Grundstück zu vereinigen.

1.13 Der Käufer Süd plant, nach Eigentumsumschreibung des ÜSQ Süd insgesamt auf den Käufer Süd (sowie etwaig im Rahmen des § 13 auf einen oder mehrere Rechtsnachfolger) und teilweiser Vereinigung der Grundstücke der Teilflächen B einerseits und E1/E2 und F andererseits auf eigene Kosten und eigenes Risiko die nachfolgend genannten Teilflächen wie folgt nach näherer Maßgabe des § 13.5 in Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz aufzuteilen (wobei den Parteien bewusst ist, dass mit „Teilfläche" A1, A2, B1 und B2 jeweils nicht eine real geteilte Fläche, sondern die Gesamtheit folgender Sondereigentumseinheiten gemeint ist):

1.13.1 Teilfläche A als eigene WEG

(a) ***Teilfläche A1***: Gesamtheit der WEG-Einheiten aller auf Teilfläche A liegenden Flächen für Wohnnutzung nebst Nebenflächen und Stellplätzen nach Maßgabe einer oder mehrerer künftiger Abgeschlossenheitsbescheinigungen;

(b) ***Teilfläche A2***: Gesamtheit der WEG-Einheiten aller auf Teilfläche A liegenden Flächen für Retail, Gastronomie, Entertainmentzwecke oder sonstige Nutzungszwecke (außer Wohnen) nebst Nebenflächen und Stellplätzen nach Maßgabe einer oder mehrerer künftiger Abgeschlossenheitsbescheinigungen;

1.13.2 Teilfläche ***B als eigene WEG***

(a) ***Teilfläche B1***: Gesamtheit der WEG-Einheiten aller auf Teilfläche B liegenden Flächen für Wohnnutzung nebst Nebenflächen und Stellplätzen nach Maßgabe einer oder mehrerer künftiger Abgeschlossenheitsbescheinigungen;

(b) ***Teilfläche B2***: Gesamtheit der WEG-Einheiten aller auf Teilfläche B liegenden Flächen für Retail, Gastronomie, Entertainment-

zwecke oder sonstige Nutzungszwecke (außer Wohnen) nebst Nebenflächen und Stellplätzen nach Maßgabe einer oder mehrerer künftiger Abgeschlossenheitsbescheinigungen;

1.13.3 Teilflächen E1/E2 und F ***als eigene WEG***

Gesamtheit der WEG-Einheiten aller auf den Teilflächen E1/E2 und F liegenden Flächen nach Maßgabe einer oder mehrerer künftiger Abgeschlossenheitsbescheinigungen aufgeteilt in zehn Teileigentumseinheiten mit voraussichtlich folgenden Nutzungen:

Teileigentumsfläche	**Nutzungsart**
Tiefgarage (Ebene -2)	Parken
Tiefgarage (Ebene -1)	Parken
Warftgeschoss West/Süd	Retail
Warftgeschoss Ost	Retail
E1/E2-1 Retail	Retail
E1/E2-2 Hotel	Hotel
E1-3 Kreuzfahrtterminal ÜSQ	Abfertigungshallen Kreuzfahrtterminal ÜSQ
F1	Retail/Office
F2	Retail/Entertainment
F3/F4	Retail/Office

1.13.4 Teilfläche E3

Gesamtheit der WEG-Einheiten aller auf der Teilfläche E3 liegenden Flächen nach Maßgabe einer oder mehrerer künftiger Abgeschlossenheitsbescheinigungen;

1.13.5 gegebenenfalls auch Aufteilung der Teilflächen D1 und D2 nach Maßgabe einer oder mehrerer künftiger Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

1.14 Für etwaige weitergehende künftige Arrondierungen der Teilflächen des ÜSQ Süd, Aufteilungen in Teil- und/oder Wohnungseigentum und Verschiebung der Teil- bzw. Wohnungseigentumsanteile betreffend die Teilflächen A, B, C, D1, D2, E1/E2, E3 und F untereinander, wie sie sich im Rahmen der fortzuschreibenden Planung ergeben können, wird auf §§ 13.4, 13.5 verwiesen.

§ 2
Kaufpreise

2.1 Der Käufer 2 hat im Rahmen des Vollzugs des GKV 2005 für die Teilflächen SPV 14 bis 21 einen von Lage und Größe der Teilflächen unabhängigen Kaufpreis einschließlich Aufzinsungsbetrag, allerdings ohne Verzugszinsen, Strafzahlungen o.a., in Höhe von insgesamt EUR 75.771.929 netto an die Verkäuferin gezahlt (***Kaufpreis 2005***).

2.2 Vom Käufer Süd ist kein Kaufpreis für die Teilflächen SPV 14 bis 21 an die Verkäuferin zu entrichten und der Käufer Süd haftet auch nicht für die Verpflichtungen des Käufers 2 (bzw. von Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16) gegenüber der Verkäuferin.

2.3 Für den Erwerb des Eigentums an den Teilflächen SPV 13 und SPV 22 hat der Käufer Süd an die Verkäuferin insgesamt einen Kaufpreis von EUR 34.750.000 zu zahlen; auf § 2 des GKV 13&22 wird verwiesen. Es wird klargestellt, dass hiermit die Veräußerung der Flächen gemäß §§ 1.7.4 sowie 1.8.1 bis 1.8.4 abgegolten ist.

§ 3
Partieller Haftungsausschluss, Reset

3.1 Der Käufer Süd und der Investor Süd übernehmen gegenüber der Verkäuferin keine Haftung für die Erfüllung von Verpflichtungen, die ausschließlich anderen als den Teilflächen A, B, C, D1, D2, E1/E2, E3 und F zuzuordnen sind, sofern und soweit in diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 und/oder dem Übertragungsvertrag nichts ausdrücklich Abweichendes geregelt ist.

3.2 Der Käufer Süd und der Investor Süd übernehmen gegenüber der Verkäuferin keine Haftung für die Erfüllung von Verpflichtungen, die aus der Zeit vor Wirksamwerden dieses GKV Süd (gemäß § 27.1) von Dritten (einschließlich des Käufers 2) im Zusammenhang mit dem ÜSQ Süd begründet wurden, und führen diese Verpflichtungen nicht fort, sofern und soweit in diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 und/oder dem Übertragungsvertrag nichts ausdrücklich Abweichendes geregelt ist.

3.2.1 Dieser Haftungsausschluss gilt auch, sofern und soweit sich die Haftung oder Erfüllung nur teilweise auf das ÜSQ Süd beziehen sollte und insbesondere auch für alle Verpflichtungen aus dem GKV 2005 einschließlich der bisherigen Nachträge (§ 27.6) und aus dem Erbbaurechtsvertrag 2005, sofern in diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 und/oder dem Übertragungsvertrag nicht abweichend geregelt.

3.2.2 Der Erbbaurechtsvertrag 2005 hinsichtlich der Teilfläche SPV 13 wird gemäß § 17.2 aufgehoben und die Verkäuferin verkauft die Teilfläche SPV 13 (wie in § 1.7 beschrieben) gemäß GKV 13&22 zu Volleigentum an den Käufer Süd.

3.2.3 Nur die abschließend in den Teilen A, B, C, E und G dieser Rahmenurkunde niedergelegten Pflichten sind für den Käufer Süd und den Investor Süd maßgeblich, ohne GKV 2005 (einschließlich seiner 11. Nachträge) und Erbbaurechtsvertrag 2005.

3.2.4 Hinsichtlich der Kauf- und Rücktrittsrechte wird auf §§ 16 und 18 verwiesen.

3.2.5 Die Abtretung von Ansprüchen derjenigen Gesellschaften, die das Käuferkonsortium bilden, gegenüber der Verkäuferin aus oder im Zusammenhang mit dem GKV 2005 und/oder dem Erbbaurechtsvertrag auf Dritte, insbesondere den Käufer Süd und den Investor Süd, ist ausdrücklich ausgeschlossen, mit Ausnahme der etwaigen Ansprüche des Käuferkonsortiums gegen die FHH aus dem Vertrag über die Kostenbeteiligung des Käuferkonsortiums an dem Parkleitsystem; der Käufer Süd sowie der Investor

Süd verzichten bereits hiermit auf die Geltendmachung solcher Ansprüche gegenüber der Verkäuferin

(die Regelungen dieses § 3.2 zusammenfassend ***Reset***). Die Bestimmungen der Exitvereinbarung, welche das Verhältnis zwischen der Verkäuferin und dem Käuferkonsortium regeln, bleiben unberührt.

3.3 Es wird klargestellt, dass die Pflichten und Belastungen von Rest-Käufer 2, SPV 13, SPV 14 und SPV 16 und der Holding GmbH und Service GmbH aus dem GKV 2005, die sich auf eine oder mehrere der Teilflächen des ÜSQ Süd beziehen, gegenüber der Verkäuferin bis zur Eigentumsumschreibung der betreffenden Teilfläche(n) auf den Käufer Süd neben den Verpflichtungen des Käufers Süd aus diesem GKV Süd samt seiner Anlagen nur noch nach Maßgabe des nachfolgenden § 3.4 sowie der Exitvereinbarung fortbestehen.

3.4 Der Käufer Süd ist nach Maßgabe dieses GKV Süd, der GKV 13&22 sowie des Übertragungsvertrags ausschließlich und allein zur Entwicklung des ÜSQ Süd berechtigt, sobald dieser GKV Süd gemäß § 27.1 wirksam geworden ist. Zudem ist der Käufer Süd auch zur Entwicklung des ÜSQ Süd gegenüber der Verkäuferin verpflichtet, sobald zusätzlich der Stichtag und der Übergabetag eingetreten sind; Verpflichtungen des Käufers Süd, die nach diesem GKV Süd ausdrücklich bereits vor dem Stichtag und dem Übergabetag zu erfüllen sind, bleiben hiervon unberührt.

3.4.1 Es wird klargestellt, dass Rest-Käufer 2, SPV 13, SPV 14, SPV 16, Holding GmbH und Service GmbH nicht (mehr) zur Entwicklung (entsprechend der Planungs- und Bauverpflichtungen insbesondere nach dem ONBK des GKV 2005) berechtigt und verpflichtet sind, soweit das Recht und/oder die Pflicht des Käufers Süd wie unter diesem § 3.4 beschrieben besteht bzw. bestehen. Rest-Käufer 2, SPV 13, SPV 14, SPV 16, Holding GmbH und Service GmbH sind auch dann nicht (mehr) zur Entwicklung (entsprechend der Planungs- und Bauverpflichtungen insbesondere nach dem ONBK des GKV 2005) berechtigt und verpflichtet, wenn sich im Zuge der Entwicklung des ÜSQ Süd durch den Käufer Süd das Bauplanungsrecht für das ÜSQ Süd ändert und etwaige für Rest-Käufer 2, SPV 13,

SPV 14, SPV 16 bestehende Baugenehmigungen deshalb ggf. nicht verlängert werden. Soweit das Recht und/oder die Pflicht des Käufers Süd wie unter diesem § 3.4 beschrieben besteht bzw. bestehen, ruhen auch sämtliche Pflichten für Rest-Käufer 2, SPV 13, SPV 14, SPV 16, Holding GmbH und Service GmbH aus und im Zusammenhang mit der Entwicklung des ÜSQ Süd, soweit nicht in diesem GKV Süd, der Exitvereinbarung oder dem Übertragungsvertrag ausdrücklich Anderes bestimmt ist.

3.4.2 Die Verkäuferin wird von ihren Rechten gegenüber Rest-Käufer 2, SPV 13, SPV 14, SPV 16, Holding GmbH und/oder Service GmbH aus dem GKV 2005 nur nach Maßgabe der Exitvereinbarung Gebrauch machen.

3.4.3 Der Käufer Süd ist zu Baumaßnahmen (einschließlich bodenbezogenen Maßnahmen zur Beseitigung von Gründungshindernissen oder sonstigen Bodenbelastungen) auf den Teilflächen des ÜSQ Süd erst berechtigt, wenn sowohl der Stichtag als auch Übergabetag eingetreten sind. Das Recht auf die Durchführung von Planungen sowie die Stellung von Baugenehmigungsanträgen bleibt unberührt. Für die Zeit zwischen Beurkundung dieses GKV Süd und dem Eintritt sowohl des Stichtags als auch des Übergabetags richten sich die Befugnisse des Käufers Süd zur Betretung und Nutzung der Teilflächen SPV 14 bis 21 nach dem Übertragungsvertrag und der Teilflächen SPV 13 und 22 nach dem GKV 13&22.

3.4.4 Die bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Verkäuferin ihre Rechte gegenüber Rest-Käufer 2, SPV 13, SPV 14, SPV 16, Holding GmbH und/oder Service GmbH aus dem GKV 2005 nach Maßgabe der Exitvereinbarung (wieder) Gebrauch macht (§ 3.4.2), erfolgte vertragsgemäße Entwicklung des ÜSQ Süd durch den Käufer Süd stellt keinen Vertragsverstoß o.ä. dar und verpflichtet den Käufer Süd nicht zum Schadensersatz. Auf § 18 wird verwiesen.

3.4.5 Rest-Käufer 2, SPV 13, SPV 14, SPV 16, Verkäuferin und Käufer Süd werden in kooperativer Zusammenarbeit auf einen möglichst reibungslo-

sen Vollzug des Übertragungsvertrags, des GKV 13&22 und dieses GKV Süd hinwirken.

§ 4
Übergabe und Verrechnung, Provisorisches Kreuzfahrtterminal und Baustelleneinrichtungsflächen

4.1 Das Kaufgrundstück 2 wurde am 22. April 2010 (***Verrechnungstag***) von der Verkäuferin an den Käufer 2 übergeben. Mit erfolgter Übergabe sind der Besitz, die Nutzungen und die anderen Vorteile des Kaufgrundstücks 2 sowie die Lasten und Kosten, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Unterganges sowie, vorbehaltlich des § 4.2, die Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer 2 übergegangen.

4.2 Nach Maßgabe des Übertragungsvertrags gehen Besitz, die Nutzungen und die anderen Vorteile des Kaufgrundstücks 2 sowie die Lasten und Kosten, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Unterganges sowie die Verkehrssicherungspflichten am Stichtag vom Käufer 2 auf den Käufer Süd über. Die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Teilflächen SPV 21 und SPV 22 geht jedoch erst zu dem Zeitpunkt auf den Käufer Süd über, zu dem die Anlagen des Betreibers des Provisorischen Kreuzfahrtterminals von den Teilflächen SPV 21 und SPV 22 geräumt wurden; für die Zeit davor trägt die Verkäuferin die Verkehrssicherungspflicht; im übrigen gilt hinsichtlich der Teilflächen SPV 21 und SPV 22 § 4.5.

4.3 Der Käufer Süd hat die Verkäuferin hinsichtlich der Teilflächen SPV 14 bis 20 ab dem Stichtag, hinsichtlich der Teilfläche SPV 21 ab dem Zeitpunkt der Räumung gemäß § 4.5, von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich aus Besitz und Eigentum an den Teilflächen SPV 14 bis 21 und deren wirtschaftlichem Übergang auf den Käufer Süd ergeben. Die Verkäuferin und der Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 bestätigen, dass zwischen ihnen alle Verpflichtungen, Lasten und Kosten für die Teilflächen SPV 13 bis 21 im Sinne des § 4.2a des GKV 2005 final auf den Verrechnungstag abgerechnet wurden und insofern keine Rückstände/Forderungen zu Gunsten der Verkäuferin mehr bestehen.

4.4 Im Hinblick auf die Übergabe der Teilflächen SPV 13 und 22 an den Käufer Süd zum Übergabetag sowie auf die diesbezügliche Verrechnung der Kosten, Nutzen und Lasten und der insofern bestehenden Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse gelten § 5.4 und 6 des GKV 13&22.

4.5 Für die Zeit bis zum Stichtag gestattet der Käufer 2 und für die Zeit ab dem Stichtag gestattet der Käufer Süd (unwiderruflich bis zum Zeitpunkt nach § 4.5.10) der Verkäuferin nach Maßgabe dieses § 4.5, die Teilfläche SPV 21 für ein provisorisches Kreuzfahrtterminal (***Provisorisches Kreuzfahrtterminal***) gegen Kostenersatz nach § 4.5.2 und im Übrigen auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu nutzen (***Grundstücksleihe SPV 21***); dies schließt das Recht der Verkäuferin ein, das Provisorische Kreuzfahrtterminal einer von der Verkäuferin benannten Terminaleigentums- bzw. Terminalbetriebsgesellschaft zur Nutzung zu überlassen. Die Verkäuferin nutzt für Zwecke des Provisorischen Kreuzfahrtterminals derzeit auch die noch in ihrem Eigentum stehende Teilfläche SPV 22. Nach dem Übergabetag erstreckt sich die Grundstücksleihe SPV 21 daher auch auf die Teilfläche SPV 22 entsprechend der Regelungen dieses § 4.5.

4.5.1 Derzeit besteht ein Betreibervertrag zwischen (u.a.) der Verkäuferin und der HCC Hanseatic Cruise Centers GmbH (***HCC***) über den Betrieb des Provisorischen Kreuzfahrtterminals durch die HCC. Das Risiko der rechtzeitigen Räumung durch die HCC oder andere Betreiber (***Betreiber***) trägt die Verkäuferin.

4.5.2 Die Verkäuferin trägt im Verhältnis zum Käufer 2 bis zum Stichtag und zum Käufer Süd ab dem Stichtag/Übergabetag alle beim Käufer 2 bzw. Käufer Süd anfallenden Betriebs- und Nebenkosten des Provisorischen Kreuzfahrtterminals (insbesondere etwaige Kostenpositionen nach Maßgabe der jeweils geltenden Betriebskostenverordnung).

4.5.3 Die Verkäuferin stellt den Käufer 2 bis zum Stichtag und den Käufer Süd ab dem Stichtag/Übergabetag von etwaigen Ansprüchen des Betreibers und etwaiger Dritter im Zusammenhang mit der Grundstücksleihe SPV 21 frei, es sei denn, die Ansprüche beruhen auf einem grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Handeln des Käufers 2 bzw. des Käufers Süd.

4.5.4 Die Parteien erkennen an, dass der Verkäuferin und/oder dem Betreiber des Provisorischen Kreuzfahrtterminals während der Liegezeiten von Kreuzfahrtschiffen (einschließlich der Vor- und Abrüstzeiten) ein Weisungsrecht gegenüber Eigentümern und Nutzern der zur Abfertigung benötigten Flächen, wie in **Anlage N12 4.5.4** grün hinterlegt dargestellt, zusteht.

4.5.5 Ein Wechsel des Nutzers und/oder Betreibers im Rahmen des bestehenden oder auf Grundlage eines von der Verkäuferin ggf. neu abzuschließenden Betreibervertrags ist nach vorheriger Mitteilung der Kontaktdaten des neuen Nutzers und/oder Betreibers (Firma, postalische Adresse, zuständige Ansprechpartner, Telefon- und Faxnummer sowie ggf. E-Mail-Adresse) bis zum Stichtag an den Käufer 2 und den Käufer Süd bzw. ab dem Stichtag an den Käufer Süd zulässig, sofern die Verkäuferin gegenüber dem Käufer 2 bzw. dem Käufer Süd die hiermit etwaig verbundenen Kosten und Risiken nach Maßgabe dieses § 4.5 trägt. Die Parteien stellen klar, dass der Käufer 2 und/oder der Käufer Süd nicht Vertragsparteien dieses Betreibervertrags wird/werden.

4.5.6 Die Verkäuferin garantiert gegenüber dem Käufer Süd, dass der derzeit bestehende oder zukünftig nach Maßgabe dieses § 4.5 abgeschlossene Betreibervertrag (ggf. Unterleihvertrag) für das Provisorische Kreuzfahrtterminal nicht per Gesetz mit Eigentumsumschreibung der Teilflächen SPV 21 und SPV 22 auf den Käufer Süd übergehen wird. Im Hinblick auf die Grundstücksleihe SPV 21 gelten zwischen der Verkäuferin und dem Käufer Süd ab dem Stichtag/Übergabetag ausschließlich die Regelungen aus diesem § 4.5 GKV Süd.

4.5.7 Der Käufer Süd wird der Verkäuferin möglichst mit einer Frist von zwölf Monaten, mindestens aber mit einer Frist von sechs Monaten, (letztere als ***Mindestfrist***) schriftlich den Zeitpunkt mitteilen, zu dem der Käufer Süd plant, mit den Baustelleneinrichtungsarbeiten und den anschließenden Tiefbauarbeiten (Aushebung der Baugrube/Beseitigung evtl. Bodenverunreinigungen) auf einer oder mehreren der Teilflächen SPV 15 und 17 bis 22 (***Tiefbaubeginn***) zu beginnen, und hierfür die Teilflächen SPV 21 und

22 benötigt (der mitgeteilte Zeitpunkt: ***Mitgeteilter Tiefbaubeginn***). Der Käufer Süd ist (auch ohne Beteiligung des Käuferkonsortiums) berechtigt, bereits vor dem Stichtag und/oder Übergabetag die Erklärung über den Mitgeteilten Tiefbaubeginn abzugeben, allerdings erst und nur dann, wenn er zuvor den Baugenehmigungsantrag/die Baugenehmigungsanträge für sämtliche Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen SPV 21 und 22 gestellt hat. Dem Käufer Süd ist bekannt, dass die Verkäuferin nur bei Einhaltung dieser Mindestfrist eine rechtzeitige Räumung der Teilflächen SPV 21 und 22 von Anlagen des Provisorischen Kreuzfahrtterminals bis zum Mitgeteilten Tiefbaubeginn sicherstellen kann. Auf § 3.4.3 wird verwiesen.

4.5.8 Spätestens vier Monate nach dem Zeitpunkt, zu dem die 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 zugegangen ist, jedoch frühestens zum Mitgeteilten Tiefbaubeginn, (***Zeitpunkt Räumungspflicht***) wird die Verkäuferin die Gebäude des Provisorischen Kreuzfahrtterminals von den Teilflächen SPV 21 und 22 entfernen, d.h. die baulichen Anlagen (Container) von der Teilfläche SPV 21 verbringen, und die Teilflächen SPV 21 und 22 entsprechend geräumt und frei von etwaigen von ihr veranlassten Nutzungsverhältnissen (z.B. dem Unterleih-/Betreibervertrag oder Vermietungen Riesenrad) und von tatsächlichen Nutzungen an den Käufer Süd übergeben (***Räumungspflicht***). Die Bodenplatte(n) des Provisorischen Kreuzfahrtterminals sowie sonstige Oberflächenbeläge auf den Teilflächen SPV 21 und 22 (Straßen, Wege etc.) unterfallen nicht der Räumungspflicht, sondern verbleiben auf den Teilflächen. Etwaige absehbare Verzögerungen bei der Erfüllung der Räumungspflicht wird die Verkäuferin dem Käufer Süd unverzüglich schriftlich mitteilen.

4.5.9 Sollte vier Wochen vor dem Zeitpunkt Räumungspflicht aus Sicht des Käufers Süd absehbar sein, dass die Verkäuferin die Räumungspflicht nicht rechtzeitig zum Zeitpunkt Räumungspflicht erfüllt haben wird, kann der Käufer Süd die Verkäuferin unter Androhung der Ersatzvornahme schriftlich zur Einhaltung der Frist auffordern. Sichert die Verkäuferin nicht innerhalb einer Woche nach Zugang der Androhung schriftlich die

termingerechte Erfüllung der Räumungspflicht gegenüber dem Käufer Süd zu, ist der Käufer Süd berechtigt, aber nicht verpflichtet, das Provisorische Kreuzfahrtterminal anstelle der Verkäuferin auf deren Kosten im Umfang der Räumungspflicht ab dem Zeitpunkt Räumungspflicht zu entfernen. Im Fall der Entfernung ist der Käufer Süd verpflichtet, das Provisorische Kreuzfahrtterminal auf die im Eigentum der Verkäuferin stehende Teilfläche zu verbringen, welche westlich an die Teilfläche SPV 21 anschließt. Die Berechtigung zur Entfernung gilt nicht, wenn die Verkäuferin eine Verzögerung gemäß § 4.5.12 mitgeteilt hat.

4.5.10 Die Grundstücksleihe SPV 21 endet zum tatsächlichen Beginn des Tiefbaus (einschl. Baustelleneinrichtungsarbeiten) auf den Teilflächen SPV 21 und 22, frühestens jedoch zum Zeitpunkt Räumungspflicht. Räumt die Verkäuferin die Teilflächen SPV 21 und 22 bereits vor dem Zeitpunkt Räumungspflicht, so endet die Grundstücksleihe SPV 21 bereits mit vertragsgerechter Räumung und Eingang einer entsprechenden schriftlichen Mitteilung der Verkäuferin hierüber an den Käufer 2 und den Käufer Süd.

4.5.11 Nimmt der Käufer Süd den Tiefbaubeginn auf einer oder mehreren der Teilflächen SPV 13, 15 und 17 bis 22 nicht innerhalb von zwölf Wochen nach dem Zeitpunkt Räumungspflicht oder, falls die tatsächlich Räumung später als der Zeitpunkt Räumungspflicht liegt, nicht innerhalb von zwölf Wochen nach dem Zeitpunkt der tatsächlichen Räumung vor, ist der Käufer Süd der Verkäuferin und/oder dem Betreiber des Provisorischen Kreuzfahrtterminals zum Ersatz desjenigen Schadens verpflichtet, der aus der verfrühten Beseitigung des Provisorischen Kreuzfahrtterminals entstanden ist. Hat der Käufer Süd einen verspäteten Tiefbaubeginn nicht zu vertreten (§ 11.9), verlängert sich die Frist dieses § 4.5.11 entsprechend.

4.5.12 Die Verkäuferin haftet dem Käufer Süd für jeden Fall der von ihr zu vertretenden Nichterfüllung der Räumungspflicht auf Erfüllung und Schadensersatz. Die Verkäuferin haftet indes insbesondere nicht für höhere Gewalt oder Bombenfunde. Sollte die Verkäuferin den Käufer Süd mindestens sechs Wochen vor dem Zeitpunkt Räumungspflicht über eine absehbare Verzögerung bei der Erfüllung der Räumungspflicht samt Beleg

für die Gründe informiert haben, so wird der Käufer Süd dies bei der möglichst schadensmindernden Disposition der Tiefbaugerätschaften berücksichtigen.

4.5.13 Nach Räumung der Teilfläche SPV 21 soll das Provisorische Kreuzfahrtterminal auf der im Eigentum der Verkäuferin stehenden Teilfläche betrieben werden, welche westlich an die Teilfläche SPV 21 anschließt. In diesem Zusammenhang hat der Käufer Süd sicherzustellen, dass die Verkäuferin, der von der Verkäuferin bestimmte Betreiber und/oder sonstige mit der Passagierabfertigung befasste Dritte die Kaioperationsfläche 1, wie im Lageplan gemäß **Anlage N12 4.5.13** rot hinterlegt, auch nach Baubeginn auf einer oder mehreren der Teilflächen SPV 13 bis 22 ungehindert vom Käufer Süd als Kaioperationsfläche nutzen können. Gleiches gilt für die Wasserfläche vor der Kaioperationsfläche 2 und diejenigen Teile der Kaioperationsfläche 2, die im Lageplan gemäß **Anlage N12 4.5.13** blau hinterlegt sind, sofern und soweit diese Fläche wegen der Größe der an der Kaioperationsfläche 1 abgefertigten Schiffe ebenfalls zur Abfertigung benötigt wird.

4.5.14 Der übliche Baulärm und sonstige übliche Baustellenauswirkungen (Erschütterungen etc.) sind von der Verkäuferin (einschließlich ihrer Behörden) und dem Betreiber des Provisorischen Kreuzfahrtterminals im Rahmen des rechtlich Zulässigen zu dulden und die Verkäuferin verzichtet insoweit auf Widerspruchs- und Abwehrrechte wegen der Baumaßnahmen gegen den Käufer Süd. Die Verkäuferin hat entsprechende Beschränkungen auf den Betreiber des Provisorischen Kreuzfahrtterminals zu übertragen.

4.5.15 Der Käufer Süd wird während der ihm von der Verkäuferin vorab, voraussichtlich in Form des jährlichen Saisonplans oder konkret im Einzelfall, schriftlich angekündigten Liegezeiten von Kreuzfahrtschiffen an den Kaioperationsflächen (samt einem Vorlauf von zwölf Stunden und einem Nachlauf von zwei Stunden nach tatsächlichem Ablegen) auf den Teilflächen SPV 13, 15, 17 bis 22 keine Kampfmittelsondierung oder –räumung

durchführen (lassen), sofern der Käufer Süd hierzu nicht gesetzlich verpflichtet ist.

4.5.16 Während der Liegezeiten von Kreuzfahrtschiffen hat der Käufer Süd zudem Sandflug durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Bewässerung, Sandflugzäune und/oder Abdeckung) im Rahmen des Zumutbaren zu vermeiden.

4.5.17 Es wird klargestellt, dass

(a) die Kaioperationsfläche 2 (in **Anlage N12 4.5.13** grün hinterlegt) der Verkäuferin in der Kreuzfahrtsaison des Jahres 2016, d.h. bis Ende Oktober 2016, vollumfänglich zur Verfügung steht und

(b) die Kaioperationsfläche 1, wie sie im Lageplan gemäß **Anlage N12 4.5.13** rot hinterlegt ist, und diejenigen Teile der Kaioperationsfläche 2, die im Lageplan gemäß **Anlage N12 4.5.13** blau hinterlegt sind, dem Käufer Süd auch nach Baubeginn auf einer oder mehreren der Teilflächen SPV 13 bis 22 nicht als Baustelleneinrichtungsfläche zur Verfügung stehen (unberührt bleibt die Nutzung des sog. „*Investorenmeters*"); zur Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche stehen dem Käufer Süd nur die Flächen zur Verfügung, die in § 4.7 genannt sind. Wenn und soweit der Käufer Süd die Kaioperationsfläche 1 und/oder diejenigen Teile der Kaioperationsfläche 2, die im Lageplan gemäß **Anlage N12 4.5.13** blau hinterlegt sind, nach Baubeginn – beispielsweise für kurzfristige baustellenbezogene Nutzungen – in Anspruch nehmen möchte, wird er die vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin einholen. Die Erteilung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Verkäuferin; sie kann insbesondere dann versagt werden, wenn die Nutzung der Kaioperationsfläche 1 als Kaioperationsfläche beeinträchtigt würde. Zwischen Baubeginn und Fertigstellung Kernflächen stehen die Kaioperationsfläche 1 und diejenigen Teile der Kaioperationsfläche 2, die im Lageplan gemäß **Anlage N12 4.5.13** blau hinterlegt sind, der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung; für die

Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen werden diese Flächen gleichwohl genutzt.

4.5.18 Die Verkäuferin wird die Regelungen betreffend die Nutzung der Kaioperationsflächen auf einen etwaigen Nachfolger im Eigentum an den Kaioperationsflächen mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übertragen.

4.6 Der Käufer Süd gestattet der Verkäuferin, der HCH oder von diesen benannten Dritten auch weiterhin, die Teilflächen SPV 13 bis 22 zu betreten und zur Vorbereitung und Durchführung der in § 5 und § 6 geregelten Maßnahmen sowie für sonstige die Durchführung der Bauvorhaben des Käufers Süd nicht behindernde Zwecke unentgeltlich zu nutzen. Während der Bauphase dürfen die Verkäuferin, die HCH oder von diesen benannte Dritte die Teilflächen SPV 13 bis 22 nur nach vorheriger schriftlicher Mitteilung an den Käufer Süd (mind. drei Werktage im Voraus) betreten. Alle die Teilflächen SPV 13 bis 22 betretenden Personen haben den Weisungen der Bauleitung Folge zu leisten und eigene Baustellenschutzkleidung zu verwenden.

4.7 Baustelleneinrichtungsflächen

4.7.1 Die Verkäuferin gewährt dem Käufer 2 ab Beurkundung dieses GKV Süd bis zum Stichtag (oder bis zum Ausfall der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.3) die Fortgeltung des als **Anlage N12 4.7.1** beigefügten Gestattungsvertrages zwischen der Verkäuferin und dem Käufer 2. Nach der Beurkundung dieses GKV Süd soll eine Anpassung der räumlichen Geltungsbereichs dieses Gestattungsvertrags in Abstimmung mit dem Käufer Süd erfolgen.

4.7.2 Sofern zum Stichtag noch kein neuer Gestattungsvertrag gemäß nachfolgendem § 4.7.3 geschlossen worden sein sollte, gewährt die Verkäuferin dem Käufer Süd als Gestattungsnehmer hiermit interimistisch bis zum Wirksamwerden des nach § 4.7.3 abzuschließenden neuen Gestattungsvertrages die im Gestattungsvertrag nach **Anlage N12 4.7.1** gewährten Rechte. Keine Anwendung finden im Verhältnis zum Käufer Süd die Regelungen „Entgelt und Kosten" (§ 14) sowie „Sicherheitsleistung" (§ 17) des Gestattungsvertrages, da diese Gestattung mit dem Kaufpreis im Rahmen

des GKV 13&22 als abgegolten gilt. Eine Gesamtschuld zwischen Käufer 2/Beteiligungs GmbH einerseits und dem Käufer Süd andererseits wird durch die interimistische Geltung des Gestattungsverhältnisses nicht begründet

4.7.3 Die Verkäuferin und der Käufer Süd werden nach vorheriger Vorlage eines Baulogistikkonzepts durch den Käufer Süd im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Einreichung des (Teil)Baugenehmigungsantrags für die Baugrube auf den Kernflächen einen neuen Gestattungsvertrag auf Grundlage des als **Anlage N12 4.7.3** beigefügten Musters abschließen.

(a) Der Gestattungsvertrag soll für die in **Anlage N12 4.7.3(a)** grün hinterlegten Flächen, einschließlich der dort als „Baufeld 51" bezeichneten, grün hinterlegten Fläche (***Baufeld 51***), gelten. § 4.5.17 bleibt unberührt.

(b) Er soll ein (Mitbe-)Nutzungsrecht für Zwecke der Baustelleneinrichtung, als Lagerflächen, Baustellennebenflächen und – mit Ausnahme des Baufelds 51 – als Überschwenkfläche für Kräne und für die Baustellenerschließung und -anlieferung von der Wasserseite her (einschließlich der Möglichkeit zum Festmachen von Schiffen) gewähren.

(c) Der Gestattungsvertrag ist für die Dauer bis zur Fertigstellung der jeweiligen Gebäude/Bauvorhaben auf dem ÜSQ Süd abzuschließen (ggf. einschließlich eines angemessenen zeitlichen Nachlaufs über die erstmaligen Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes/Bauvorhabens hinaus), hinsichtlich des Baufelds 51 jedoch maximal bis drei Monate nach Eröffnung Retail.

(d) Der Gestattungsvertrag soll eine Regelung vorsehen, wonach Teile der Hübenerstraße während der Errichtung der Baugrube zu Gunsten der Baustelle des Käufers Süd temporär gesperrt werden, sofern dies baulogistisch erforderlich oder zweckmäßig sein sollte.

(e) Der Gestattungsvertrag darf diesem GKV Süd nicht widersprechen.

(f) Für ungewidmete Flächen und (sofern und soweit gesetzlich zulässig) auch für gewidmete Flächen wird die Gestattung unentgeltlich gewährt, da sie mit dem Kaufpreis gemäß GKV 13&22 als vergütet gilt.

4.7.4 Wenn der Käufer Süd – über die in der **Anlage N12 4.7.3(a)** grün hinterlegten Flächen hinausgehend – Schwenkflächen für Kräne (mit und ohne Lasten) benötigt, werden diese von der Verkäuferin nach Abstimmung mit der Verkäuferin im Einzelfall für benötigte Flächen, die im Eigentum der öffentlichen Hand oder der Verkäuferin stehen, unter Berücksichtigung von Sicherheitsbelangen gewährt. § 4.7.3(f) gilt entsprechend.

4.7.5 Für Beschädigungen von Gestattungsflächen, insbesondere der Kaioperationsflächen und/oder der Kaianlage, haftet der Käufer Süd der Verkäuferin gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

4.8 Der Käufer Süd ist berechtigt, die Nachbargrundstücke, die im Eigentum der öffentlichen Hand oder der Verkäuferin stehen, im Rahmen der Bedingungen des Gestattungsvertrags nach **Anlage N12 4.7.3** für Verbau- und Ankernutzungen kostenfrei in Anspruch zu nehmen. Die Verkäuferin darf die Zustimmung zu von dem Käufer Süd bereits in der Planung konkret zu belegenden Verbau- und Ankerlagen nur aus wirtschaftlichen und/oder technischen Gründen verweigern. Kostenpflichtig nach Maßgabe der geltenden Gebührenordnung ist dies nur, wenn die benutzten Flächen zum Zeitpunkt der jeweiligen erstmaligen Inanspruchnahme gewidmet sind. Sämtliche Verbau- und Ankerlagen, die außerhalb der Teilflächen des ÜSQ Süd liegen, sind vom Käufer Süd präzise zu dokumentieren und entsprechende Lagepläne (soweit für Zwecke der Dokumentation erforderlich: samt erläuternder technischer Spezifizierung) der Verkäuferin zu übergeben.

4.9 Regelung Unibail

Überseequartier Holding ist verpflichtet, im Rahmen der Kaufverträge bezogen auf die Teilfläche SPV 5/11, sicherzustellen, dass die im Folgenden spezifizierte Nachbarschaftsvereinbarung im Kaufvertrag auf die Erwerber übertragen wird, für Ziffer 2 und 3 allerdings nur wenn dadurch nicht wesentliche Interessen der neuen Eigentümer beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass der Erwerber den Ein-

tritt in diese Vereinbarung zum Anlass nimmt, von dem Kauf Abstand zu nehmen, wofür als Nachweis eine schriftliche Erklärung des Erwerbers ausreicht, ist die Überseequartier Holding berechtigt nach billigem Ermessen nach § 315 BGB die folgende Nachbarschaftsvereinbarung hinsichtlich der Pflichten der Eigentümer Nord anzupassen, dass der Erwerber bereit ist in die Vereinbarung als Rechtsnachfolger einzutreten.

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke nördlich der Überseeallee im Folgenden „**Eigentümer Nord**" genannt, Gemarkung Altstadt Süd, Flurstücke 2098 und 2099, verpflichten sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche des ÜSQ Süd, im Folgenden „**Eigentümer Süd**" genannt, wie folgt und verpflichten sich diese Verpflichtung auch Rechtsnachfolgern im Eigentum weiter zu übertragen:

1. Gewährung von Kranüberschwenkrechten ohne Last innerhalb eines Zeitraumes an Werktagen von 7 Uhr bis 20 Uhr. Ausgenommen von dem Überschwenkrecht ist der Innenhof. **Eigentümer Süd** verpflichtet sich die Eigentümer Nord von allen Ansprüchen Dritter wegen der Kranüberschwenkung freizustellen und die Kosten für die Beseitigung von Schäden zu ersetzen. Es wird wiederlegbar vermutet, dass der Schaden durch die Erfüllungsgehilfen des Eigentümers Süd zu vertreten ist, wobei das Verschulden der Bauunternehmer, Dienstleister und Planer dem Eigentümer Süd zugerechnet werden.

2. Verzicht auf Rechtsmittel/Rechtsbehelfe gegen den künftigen Bebauungsplan, der den derzeit bestehenden Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 39/Hafencity 5 bezogen auf die Teilfläche des ÜSQ Süd ersetzen wird und das Baufeld 64, das sich im Bereich des B-Plans Hamburg-Altstadt Hafencity 7 liegt, der sich in Aufstellung befindet, einbezieht. Wenn folgende Bedingung gegeben sind:

   Ausweisung als Kerngebiet gem. § 7 Bau NVO einschließlich der gem. Ziffer 3.1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, jedoch sind Tankstelle, Sexshops und Spielhallen gemäß § 33i der Gewerbeordnung ausgeschlossen. Die Geschossfläche GF in Vollgeschossen beträgt maximal 250.000 qm, die Anzahl der PKW-Stellplätze in den Tiefgaragen beträgt maximal 3.000 Stück. Es ist eine Ein- und Ausfahrt, in der verlängerten Osakaallee und eine Ein- und Aus-

fahrt von der Überseeallee vorgesehen. Weitere Ein- und Ausfahrten befinden sich an der San Francisco Straße und für den Anlieferhof/Busbahnhof von der Hübenerstraße.

3. Die Zustimmung im Bauantragsverfahren für Baumaßnahmen der **Eigentümer Süd** auf den direkt südlich der Überseeallee gelegenen Grundstücken, insbesondere auch insoweit sich Abstandsflächen über die Straßenmitte ergeben, zu erteilen wenn diese nicht über die Höhen gemäß Bebauungsplan hinausgehen.

§ 5
Erschließung, Wegeflächen, Überbau

5.1 Die Erschließung der Teilflächen SPV 13 bis 22 ist weitgehend fertiggestellt. Die Verkäuferin garantiert, dass die Ersterschließung, wie sie Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist, fertiggestellt ist.

5.2 Hinsichtlich der Fertigstellung der in **Anlage N12 5.2** markierten Straßenflächen (***Straßenflächen***), die westlich und nördlich an die Teilflächen des ÜSQ Süd angrenzen, wird die Verkäuferin wie folgt verfahren:

5.2.1 Spätestens bis zur Fertigstellung der Baugrube auf den Kernflächen und den Teilflächen C, D1, D2 und E3 wird die Verkäuferin die in **Anlage N12 5.2** rot markierten Straßenflächen zunächst in einem provisorischen Ausbauzustand einschließlich Medienversorgung erstellen, der dem Käufer Süd den Baubeginn bezüglich der Gebäude/Bauvorhaben ermöglicht (insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Baustellenverkehr). Die Verkäuferin und der Käufer Süd werden sich zu den Details der Erstellung des provisorischen Ausbauzustands sowie der Medienversorgung im Einzelnen abstimmen. Die Parteien stellen klar, dass die in **Anlage N12 5.2** grün, orange, gelb und blau markierten Straßenflächen zum Zeitpunkt der Beurkundung dieses GKV Süd bereits in einem provisorischen Ausbauzustand von der Verkäuferin erstellt wurden.

5.2.2 Im Falle von Schäden an dem provisorischen Ausbauzustand der Straßenflächen gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen. In diesem Fall entstehende Verzögerungen sind im Rahmen der Herstellungsverpflichtung der Verkäuferin gemäß §§ 5.2.3, 5.2.5 zu berücksichtigen.

5.2.3 Die Verkäuferin wird die in **Anlage N12 5.2** grün, rot, gelb, orange und blau markierten Straßenflächen (einschließlich der Fußwege) nebst fachgerechter Anbindung der Fußgängerwege an die Hochbauten (sofern diese Anbindung auf öffentlichem Grund liegt) hinsichtlich der Teilabschnitte gemäß nachfolgenden lit. (a), (b) und (c) innerhalb von drei Monaten, hinsichtlich der Teilabschnitte gemäß nachfolgenden lit. (d) und (e) innerhalb von vier Monaten ordnungsgemäß, allerdings zunächst noch ohne Straßenbäume, fertig stellen, jeweils nachdem die genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

(a) der Käufer Süd hat für den in **Anlage N12 5.2** grün markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der San Francisco-Straße:

i) die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A (ggf. ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,

ii) die vormaligen Aushubbereiche der künftigen Fußgängerwege an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet und

iii) den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben;

(b) der Käufer Süd hat für den in **Anlage N12 5.2** orange markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der San Francisco-Straße und der Hübenerstraße:

i) die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen Kernflächen und E3 (ggf. ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt, wobei ausdrücklich klargestellt wird, dass die in § 9.5.3 formulierten Ausnahmen für die Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E3 im Rahmen dieses § 5.2.3(b) nicht gilt,

ii) die vormaligen Aushubbereiche an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet und

iii) den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben;

(c) der Käufer Süd hat für den in **Anlage N12 5.2** rot markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der Chicagostraße:

i) die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen E1/E2 (ggf. ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,

ii) die vormaligen Aushubbereiche der künftigen Fußgängerwege an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet und

iii) den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben;

(d) der Käufer Süd hat für den in **Anlage N12 5.2** gelb markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der Überseeallee:

i) die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A (ggf. ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,

ii) die vormaligen Aushubbereiche der künftigen Fußgängerwege an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet und

iii) den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben;

(e) der Käufer Süd hat für den in **Anlage N12 5.2** blau markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der Überseeallee:

i) die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche B (ggf. ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,

ii) die vormaligen Aushubbereiche der künftigen Fußgängerwege an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet und

iii) den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben.

(f) Hinsichtlich der genauen Lage insbesondere der technischen Schnittstellen zwischen den Teilabschnitten gemäß vorstehenden lit. (a) bis (e) und der Termine, zu denen diese Schnittstellen zwischen den vorgenannten Teilabschnitten der Straßenflächen von der Verkäuferin fertig zu stellen sind, werden sich der Käufer Süd und die Verkäuferin unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Baustellenlogistik zu einem späteren Zeitpunkt einigen.

5.2.4 Der Käufer Süd hat der Verkäuferin schriftlich jeweils sechs Monate vorher den voraussichtlichen Termin mitzuteilen, zu dem der Käufer Süd die in §§ 5.2.3(a), 5.2.3(b), 5.2.3(c), 5.2.3(d) bzw. 5.2.3(e) genannten Bedingungen voraussichtlich erfüllt haben wird. Der Käufer Süd hat der Verkäuferin schriftlich jeweils einen Monat vorher diejenige Kalenderwoche mitzuteilen, in der der Käufer Süd die in §§ 5.2.3(a), 5.2.3(b), 5.2.3(c), 5.2.3(d) bzw. 5.2.3(e) genannten Bedingungen voraussichtlich erfüllt haben wird.

5.2.5 Straßenbäume sind von der Verkäuferin spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen in **Anlage N12 5.2** markierten Straßenflächen (Frühjahr oder Herbst) zu pflanzen.

5.2.6 Die mit den Maßnahmen der Verkäuferin verbundenen Kosten sind durch die Kaufpreise gemäß § 2 abgegolten.

5.2.7 Der Käufer Süd trägt dafür Sorge, dass die jeweiligen Teilabschnitte nach Übergabe an die Verkäuferin dauerhaft von einer die Fertigstellung der Straßenflächen mehr als nur unerheblich beeinträchtigenden Nutzung durch den Käufer Süd und/oder Dritte, die sich auf Veranlassung des Käufers Süd auf den Teilflächen des ÜSQ Süd befinden (Mieter, Bauunternehmer, Zulieferer etc.), freigehalten werden.

5.2.8 Die Verkäuferin haftet im Fall von Fristüberschreitungen im Rahmen dieses § 5.2 nur, soweit sie diese Fristüberschreitungen zu vertreten hat; zu vertreten hat sie insbesondere nicht höhere Gewalt, Bauunterbrechungen wegen unvorhergesehen schlechter Witterungseinflüsse oder wegen Bombenfunden.

5.2.9 Die Verkäuferin wird sich in Abstimmung mit dem Käufer Süd bemühen, dass diejenigen Zufahrten zu den Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten für die Teilflächen A und B, die auf den in **Anlage N12 5.2** grün und blau markierten Flächen liegen, sowie den Kreuzungsbereich Überseeallee/Osakaallee ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Tiefgarage auf diesen Teilflächen provisorisch fertiggestellt werden.

5.2.10 Bei Fertigstellung Kernflächen sowie Fertigstellung der Freiraumgestaltung (einschließlich der Gestaltung des Freiraums östlich der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche B), wird die endgültige Herstellung des Kreuzungsbereichs Überseeallee/Osakaallee durch die Verkäuferin vorgezogen erfolgen, um dort eine Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt möglichst ungehindert zu ermöglichen.

5.3 Etwaige Schadensersatzansprüche des Käufers Süd wegen Verzugs mit den Erschließungsleistungen nach § 5.2 sind auf maximal EUR 100.000 begrenzt. Kommt die Verkäuferin mit der Erbringung der gemäß § 5.2.3 und § 5.2.9 geschuldeten Maßnahmen in Verzug, steht dem Käufer Süd das Recht der Ersatzvornahme hinsichtlich eines provisorischen Ausbauzustandes zu. Die Verkäuferin trägt die angemessenen und nachgewiesenen Kosten der Ersatzvornahme. Für die finale Herstellung besteht ein solches Ersatzvornahmerecht des Käufer Süd nicht. Alle weiteren Ansprüche des Käufers Süd im Zusammenhang mit den Erschließungsleistungen nach § 5.2 sind – ausgenommen des Anspruchs auf Erbringung der Erschließungsleistungen nach § 5.2 selbst – ausgeschlossen. Der Verkäuferin ist bewusst, dass die Erschließung der für die Anlieferung und die Einfahrt zur Tiefgarage des ÜSQ Süd erforderlichen Straßenflächen für den Käufer Süd von großer Bedeutung für die Eröffnung Retail sind. Insofern wird sich die Verkäuferin bei der Erbringung der Erschließungsleistungen nach § 5.2 bemühen, die für die Anlieferung und die Einfahrt zur Tiefgarage des ÜSQ Süd erforderlichen

Straßenflächen möglichst zügig und vorrangig fertigzustellen (ggf. als Provisorium), soweit hiermit keine zusätzlichen Kosten für die Verkäuferin verbunden sind.

5.4 Erschließungsbeiträge nach §§ 44 bis 50 Hamburgisches Wegegesetz (*HWG*) in Verbindung mit §§ 127 bis 135 BauGB für die erstmalige endgültige Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie Sielbaubeiträge nach §§ 2 bis 10 Sielabgabengesetz für die erstmalige endgültige Herstellung der äußeren Erschließung mit Sielen sind mit den Kaufpreisen gemäß § 2 abgegolten, so dass die Verkäuferin den Käufer Süd insoweit freistellen wird. Den Parteien ist das Erfordernis der gesetzlichen Form einer Ablösevereinbarung im Sinne des § 50 HWG bekannt. Diese wird nachgeholt. Die Parteien verzichten auch nach erstmaliger endgültiger Herstellung der vorgenannten Anlagen auf eine Abrechnung; etwaige Nachforderungsansprüche der Verkäuferin und Rückforderungsansprüche des Käufers Süd sind ausgeschlossen. Der Käufer Süd hat den Sielanschlussbeitrag, die Sielbenutzungsgebühr, sonstige Beiträge für Erweiterungen oder Verbesserungen der Erschließungs- und Sielanlagen und die Herstellung weiterer, über die erstmalige endgültige Herstellung hinausgehende Erschließungs- und Sielanlagen sowie Sielanschlussleitungen sowie Baukosten- und Rohrnetzkostenzuschüsse für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH und der Hamburger Stadtentwässerung AöR zu tragen. Gleiches gilt auch zu Gunsten des Käuferkonsortiums, falls bis zum Stichtag noch Erschließungsmaßnahmen stattfinden.

5.5 Gegenstand der Bauverpflichtung des Käufers Süd gemäß §§ 9.3, 9.5.10 sind auch die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 bis 3) orange und blau markierten Wege-, Verkehrs- und Platzflächen (***Wegeflächen***), die nach Vollzug des Übertragungsvertrags und des GKV 13&22 zwar im Eigentum des Investors Retail bzw. der Investoren A bzw. B stehen werden, aber der Öffentlichkeit zur Nutzung nach Maßgabe des § 10.5 zur Verfügung stehen sollen.

5.5.1 Lage und Zuschnitt der in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 bis 3) orange und blau markierten Wegeflächen beruhen auf dem bei Beurkundung aktuellen Planungsstand sowie auf dem bei Beurkundung aktuellen Stand des Funktionsplans. Den Parteien ist bewusst, dass Lage und Zuschnitt der Wege-

flächen im weiteren Planungsverfahren einvernehmlich zwischen Käufer Süd und der Verkäuferin geändert werden können, wodurch sich auch der Gegenstand der Bauverpflichtung des Käufers Süd gemäß §§ 9.3, 9.5.10 entsprechend ändert. Käufer Süd und Verkäuferin werden – ohne Beteiligung der übrigen Parteien, die bereits jetzt ihre vorweggenommene Zustimmung zu dieser Vorgehensweise erteilen – etwaige Änderungen durch Anpassung der **Anlage N12 5.5.1** im Rahmen eines Nachtrags zum Gegenstand dieses GKV Süd machen.

5.5.2 Die Wegeflächen sind nicht zur öffentlichen Widmung vorgesehen. Nur auf schriftliche Anforderung des Käufers Süd, die ab Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben im ÜSQ Süd erfolgen kann, wird die Verkäuferin jedoch darauf hinwirken, dass der in der **Anlage N12 5.5.2** blau umrandete, vom Käufer Süd herzustellende „Platz des 10. Längengrades" von der zuständigen Wegebehörde als öffentliche Wegefläche gewidmet wird. Dieses Recht des Käufers Süd besteht indes nicht, wenn der „Platz des 10. Längengrades" (ganz oder teilweise) über-, be- oder unterbaut wurde.

(a) Entscheidet sich die Wegebehörde für eine Widmung, verpflichtet sich der Käufer Süd in seiner Eigenschaft als Eigentümer der davon betroffenen Grundstücksflächen schon jetzt und unter Verzicht auf etwaige Entschädigungsansprüche dazu, die Zustimmung zur Widmung zu erteilen sowie etwaige zur Durchführung der Widmung weiter erforderliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.

(b) Die Parteien sind sich dessen bewusst, dass Voraussetzung der Widmung die Freistellung der zu widmenden Flächen von etwaigen eingetragenen Belastungen, die Übereignung der Flächen an die FHH und das Ausscheiden der Flächen aus dem Grundbuch ist.

5.6 Für die Flächen von Auskragungen/Überbauflächen der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche C zum Magdeburger Hafen auf Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmung gilt Folgendes:

5.6.1 Bis zu einer späteren Widmung der gemäß Baugenehmigung überbauten Flächen gestattet die Verkäuferin hiermit diesen Überbau. Diese Gestattung ist mit der Kaufpreiszahlung gemäß GKV 13&22 abgegolten.

5.6.2 Für den Fall der späteren Widmung der überbauten Flächen, bietet die Verkäuferin dem Käufer Süd den Abschluss einer separaten Sondernutzungsrechtsvereinbarung gemäß Muster nach **Anlage N12 5.6** an, und zwar für die Dauer des Bestands des Gebäudes, längstens aber für 99 Jahre. Über eine Verlängerung soll vor Ablauf der Befristung entschieden werden. Das Sondernutzungsrecht ist mit der Kaufpreiszahlung gemäß GKV 13&22 abgegolten.

5.6.3 Es wird klargestellt, dass sowohl die Gestattung gemäß § 5.6.1 als auch ein etwaiger Sondernutzungsrechtsvertrag gemäß § 5.6.2 auch zu Gunsten eines Rechtsnachfolgers des Käufers Süd im Eigentum an der Teilfläche C gelten werden.

5.7 Der Käufer Süd bzw. die Quartiersmanagementgesellschaft ist nach freiem Ermessen selbst oder durch eingesetzte Reinigungsunternehmen berechtigt, aber nicht verpflichtet, die in **Anlage N12 5.7** orange markierten öffentlichen Flächen zu betreten und ergänzend zur Stadtreinigung Hamburg bei Bedarf auf eigene Kosten zu reinigen, vorausgesetzt dass hierdurch die öffentliche Nutzung nicht mehr als unerheblich beeinträchtigt wird.

5.8 §§ 5.3 bis 5.6 gelten ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

§ 6
U-Bahn

6.1 Das Überseequartier wurde mit der U4 an die Haltestelle Jungfernstieg und damit an das bestehende U-Bahn-Netz angebunden.

6.1.1 Der Käufer Süd wünscht einen direkten Zugang für Fußgänger aus dem Warftgeschoss der Teilfläche F zu der U-Bahnstation Überseequartier. Die Verkäuferin hat darauf hingewiesen, dass aus Flutschutzgründen Sicher-

heitsbedenken dagegen bestehen, die auch im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erwogen wurden.

6.1.2 Die Verkäuferin wird den Wunsch des Käufers Süd unter Beteiligung der Hamburger Hochbahn AG, den zuständigen (Flutschutz-)Behörden und dem Käufer Süd wohlwollend und ergebnisoffen innerhalb von drei Monaten prüfen, nachdem der Käufer Süd der Verkäuferin auf seine eigene Kosten eine Grobstudie samt gestalterischem Konzept, eine vorläufige Machbarkeitsstudie sowie eine Ablaufskizze für die Bauphase des Zugangs vorgelegt hat.

6.1.3 Die Verkäuferin betont, dass aus ihrer Sicht der Bau und Betrieb eines solchen Zugangs nur in Betracht kommt, wenn sichergestellt ist, dass der laufende U-Bahn-Betrieb nicht beeinträchtigt würde und alle Kosten im Zusammenhang mit Planung, Errichtung und Betrieb des Zugangs vom Käufer Süd getragen werden.

6.1.4 Sollten die Beteiligten an der Prüfung gemäß § 6.1.2 einvernehmlich zu dem Schluss kommen, dass die Planung des direkten Zugangs für Fußgänger weiterverfolgt werden soll, wird ein formales Genehmigungsverfahren eingeleitet. Der Käufer Süd wird die hierfür erforderlichen Unterlagen auf eigene Kosten beibringen.

6.1.5 Ein Rechtsanspruch des Käufers Süd auf einen direkten Zugang für Fußgänger aus dem Warftgeschoss zu der U-Bahnstation Überseequartier besteht aus dieser Vereinbarung nicht. Vielmehr entscheiden die zuständigen Behörden über die Genehmigung des direkten Zugangs für Fußgänger im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

6.1.6 Bei positiver Entscheidung im Rahmen der Prüfung gemäß § 6.1.2 trägt der Käufer Süd die Kosten, die der Verkäuferin, der Hamburger Hochbahn AG sowie der beteiligten Behörden für die Prüfung gemäß § 6.1.2 entstanden sind, sowie die Kosten des formalen Genehmigungsverfahren gemäß § 6.1.4. Darüber hinaus trägt der Käufer Süd die eigenen Kosten sowie die Kosten für die Planung und den etwaigen Bau des Zugangs.

6.2 Bis zum Stichtag bleiben Rest-Käufer 2 sowie SPV 14 und SPV 16 verpflichtet, die in **Anlage N12 6.2** schematisch dargestellten, grün und gelb hinterlegten Flächen auf eigene Kosten instandzuhalten, instandzusetzen sowie durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die gleichzeitige direkte Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des mittleren und des östlichen Aufgangs der U-Bahnstation Überseequartier sowie des Aufzugs gemäß **Anlage N12 6.2** für Rettungsfahrzeuge sowie für die Öffentlichkeit zu jeder Zeit gewährleistet ist. Ab dem Stichtag trifft diese Verpflichtung den Käufer Süd.

6.3 Darüber hinaus haben – bis zum Stichtag – Rest-Käufer 2 sowie SPV 14 und SPV 16 auf den Teilflächen SPV 14 bis 21 weiterhin sicherzustellen, dass das Provisorische Kreuzfahrtterminal und das Kreuzfahrtterminal ÜSQ angemessen an die U-Bahnstation Überseequartier angebunden sind. Ab dem Stichtag trifft diese Verpflichtung den Käufer Süd.

6.4 Während der Bauphase für das ÜSQ Süd ist der Käufer Süd berechtigt – wenn dies nach der Brandschutz- und Entfluchtungssituation der U-Bahnstation Überseequartier zulässig und der Anschluss des Provisorischen Kreuzfahrtterminals sowie des Kreuzfahrtterminals ÜSQ an das U-Bahnnetz weiterhin angemessen sichergestellt ist –, die Sperrung des mittleren Ausgangs (gelb markiert in **Anlage N12 6.2**) der U-Bahnstation Überseequartier aus Gründen der Baustellendurchführung (inklusive intensiver Kranüberschwenkung mit Lasten) zu verlangen. Sollte die Sperrung nicht zulässig sein, ist der Käufer Süd zum Schutz der Nutzer der U-Bahn berechtigt, die beiden Zuwegungen zur U-Bahnstation Überseequartier einschließlich des in **Anlage N12 6.2** rot dargestellten Boardwalks als provisorische Fußgängertunnel auszugestalten. Die Ausübung der zur Absicherung der U-Bahn bestellten Dienstbarkeiten wird insoweit temporär eingeschränkt.

6.5 Die Verkäuferin hat den in **Anlage N12 6.2** rot dargestellten Boardwalk auf Kosten des Käufers 2 hergestellt und ist berechtigt, den Boardwalk bis zur Herstellung und Inbetriebnahme einer angemessenen Erschließung der U-Bahnstation Überseequartier über den Überseeboulevard und/oder östlich entlang der Teilfläche SPV 16 auf dem Rest-Kaufgrundstück 2 – bis zum Stichtag auf Kosten des Käufers 2, ab dem Stichtag auf Kosten des Käufers Süd – zu unterhalten. Die vorausgeleisteten Kosten für die Unterhaltung, eine im Zuge der Bautätigkeit des Käu-

fers Süd nach Einschätzung des Käufers Süd und der Verkäuferin zweckmäßige Verlegung des Boardwalks und den Rückbau des Boardwalks hat der Käufer Süd der Verkäuferin auf entsprechende schriftliche Aufforderung(en) zu erstatten, sofern und soweit diese sich auf entsprechende Maßnahmen nach dem Stichtag beziehen.

§ 7
Mängelhaftung, Bodenverhältnisse

7.1 Der Käufer Süd hat die Teilflächen des ÜSQ Süd in sachverständiger Begleitung eingehend besichtigt und überprüft. Der Käufer Süd hat zudem ein Gutachten über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sowie Baugrundhindernisse bezüglich der Teilflächen des ÜSQ Süd basierend auf einer Stichproben-Rasteruntersuchung veranlasst. Der Käufer Süd wird von der Verkäuferin darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bebauung der Teilflächen des ÜSQ Süd Erschwernisse, Behinderungen und Kosten auftreten können, die insbesondere resultieren können:

7.1.1 aus der Beschaffenheit, dem Erschließungszustand (vgl. § 5), der Lage und dem erforderlichen Hochwasserschutz für die Teilflächen des ÜSQ Süd sowie dem Schutz vor Schallimmissionen;

7.1.2 daraus, dass sich in den Teilflächen des ÜSQ Süd unter anderem schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG und Grundwasserverunreinigungen, Fundamente von Gebäuden und Anlagen, Gründungsbauwerke, alte Pfahlgründungen, Findlinge, Gerölle, Altholz, Schiffswracks, Luftschutzbunkerreste, verschiedenartige Auffüllungen, unbekannte Reste früherer Bebauung, Kaianlagen, Reste der ehemaligen Wallanlagen, stillgelegte Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen und ähnliche Anlagen sowie Bombenblindgänger und andere Kampfmittel befinden oder befinden können.

Dies gilt in besonderem Maße auch für die Bodenverhältnisse unter einer Geländehöhe von +1m NN, worauf die Verkäuferin den Käufer Süd ausdrücklich hingewiesen hat.

Etwaige damit im Zusammenhang stehende Erschwernisse, Behinderungen und Kosten sind, vorbehaltlich der Regelungen in §§ 7.3, 7.4, 7.7, 7.9 und 7.13 vom Käufer Süd zu tragen und wurden bereits bei der Bemessung der nach dem Übertragungsvertrag bzw. dem GKV 13&22 vom Käufer Süd zu zahlenden Kaufpreise berücksichtigt. Ansprüche des Käufers Süd gegenüber der Verkäuferin aus § 5 (inklusive Sekundäransprüche) bleiben unberührt.

7.2 Keine Haftung für Sachmängel

Vorbehaltlich der Regelungen in §§ 7.3, 7.4, 7.7, 7.9 und 7.13 sind Rechte des Käufers Süd gegen die Verkäuferin wegen Sachmängeln aller Art (§ 437 BGB) der Teilflächen des ÜSQ Süd ausgeschlossen. Dies gilt auch für Größe, Güte, Zustand, Unter- und Umströmbarkeit sowie Bebaubarkeit der Teilflächen des ÜSQ Süd, die auch nicht als Beschaffenheit vereinbart oder garantiert werden. Verkäuferin und Käufer Süd stellen in diesem Zusammenhang klar, dass die Planungs- und Bauverpflichtungen sowie die Nutzungsbindung nach § 8 bis § 10 dieses GKV Süd nicht als Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantien der Verkäuferin zu verstehen sind. Dies wurde bei der Bemessung der nach dem Übertragungsvertrag bzw. dem GKV 13&22 vom Käufer Süd zu zahlenden Kaufpreise berücksichtigt. § 18.2 bleibt unberührt. Zwischen SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 und dem Käufer Süd gilt der Übertragungsvertrag.

7.3 Baugrundhindernisse

Die Verkäuferin beteiligt sich an den Kosten, die dem Käufer Süd durch vorhandene Baugrundhindernisse (Fundamente von Gebäuden und Anlagen, Gründungsbauwerke, alte Pfahlgründungen, Findlinge, Gerölle, Altholz, Schiffswracks, Luftschutzbunkerreste, verschiedenartige Auffüllungen, unbekannte Reste früherer Bebauung, Kaianlagen, Reste der ehemaligen Wallanlagen, Sielleitungen etc., nicht jedoch stillgelegte Gas-, Wasser-, Stromleitungen) im Untergrund des ÜSQ Süd (***Baugrundhindernisse***) bei der Verwirklichung der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen des ÜSQ Süd durch den Käufer Süd und/oder dessen Rechtsnachfolger(n) im Eigentum entstehen, abschließend und pauschal mit einem Betrag in Höhe von EUR 1.339.427 (***Baugrundhindernis-***

Pauschale). Bei der Baugrundhindernis-Pauschale handelt es sich um eine Kostenerstattung, der selbst keine umsatzsteuerpflichtige Leistung zugrunde liegt.

Die Baugrundhindernis-Pauschale ist zur Zahlung durch die Verkäuferin an den Käufer Süd fällig innerhalb von zwei Wochen, nachdem (kumulativ)

7.3.1 sowohl der Stichtag als auch der Übertragungstag eingetreten sind,

7.3.2 die Vormerkungen zu Gunsten der Verkäuferin gemäß § 16.11 ranggerecht in den Grundbüchern eingetragen wurden und

7.3.3 der Käufer Süd der Verkäuferin schriftlich das Konto benannt hat, auf welches die Baugrundhindernis-Pauschale überwiesen werden soll.

Sollte zum Zeitpunkt der etwaigen Ausübung eines Kaufrechts gemäß § 16 bezogen auf die Kernflächen durch die Verkäuferin die Baugrube auf den Kernflächen noch nicht fertiggestellt worden sein, ist die Verkäuferin berechtigt, die Baugrundhindernis-Pauschale vom Kaufpreis gemäß § 16.3 in Abzug zu bringen.

Auf § 3.4.3 wird verwiesen. Für Mehrkosten, die dem Käufer Süd bei der Behandlung und Entsorgung etwaiger belasteter Baugrundhindernisse, entstehen, gilt § 7.4.

7.4 Belasteter Bodenaushub und belastete Baugrundhindernisse

Im Hinblick auf die Behandlung und Entsorgung von belastetem Bodenaushub und belasteten Baugrundhindernissen der Teilflächen des ÜSQ Süd sowie die dabei dem Käufer Süd und/oder dessen Rechtsnachfolger(n) im Eigentum entstehenden Kosten wird vereinbart:

7.4.1 Die Verkäuferin und der Käufer Süd vereinbaren, eine Arbeitsgruppe einzusetzen mit der Maßgabe, Prozesse im Zusammenhang mit dem belasteten Bodenaushub, der Beseitigung von belasteten Baugrundhindernissen und deren Entsorgung zeitlich und wirtschaftlich zu optimieren. Die Arbeitsgruppe soll sich dabei auch über die Logistik der Chargenplanung und die Belegung von Flächen für die Behandlung und Entsorgung von belastetem Bodenaushub und belasteten Baugrundhindernissen – unter ange-

messener Berücksichtigung von Kosten und bauablaufspezifischen Zeitaspekten – verständigen. Bei der Arbeit der Arbeitsgruppe soll gemäß § 7.8 das Ziel verfolgt werden, eine Freistellungserklärung zu erlangen.

7.4.2 Der Käufer Süd hat bei den Baumaßnahmen die abfallrechtlichen Bestimmungen und die Bestimmungen des Arbeitsschutzes zu beachten. Dies gilt insbesondere für die ordnungsgemäße Beprobung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub sowie Baugrundhindernissen, die der Käufer Süd nach Maßgabe dieses § 7 auf eigene Kosten vornimmt.

7.4.3 Entstehen dem Käufer Süd Mehrkosten – abgesehen vom Vorsteuerschaden E3 gemäß § 7.13 ohne in Rechnung gestellte Umsatzsteuer – von mehr als EUR 8 Mio. (***Cap***) für die Behandlung und Entsorgung von belastetem Bodenaushub und/ oder belasteten Baugrundhindernissen mit einem Boden-Zuordnungswert gemäß LAGA von ≥ Z 2 (**Anlage N12 7.4.3**), trägt die Verkäuferin die über den Cap hinausgehenden Mehrkosten – mit Ausnahme des Vorsteuerschadens E3 gemäß § 7.13 ohne etwaige Umsatzsteuer –, wenn und soweit die folgenden Voraussetzungen der folgenden lit. (a) bis (g) kumulativ gegeben sind:

(a) Vor Beprobung, Deklaration, Bodenaushub sowie Entsorgung des Bodenaushubs und belasteter Baugrundhindernisse werden sich der Käufer Süd und eine von der Verkäuferin vor Beginn des Aushubs benannte Fachperson eng abstimmen über Verfahren und Rahmenbedingungen. Der Käufer Süd und die Fachperson werden sodann einvernehmlich grundsätzlich die Maßgaben für die Ausschreibung der entsprechenden Leistungen (einschließlich Chargenbildung und Entsorgungsmanagement/Entsorgungswege und alle eventuellen Deponieklassen) festlegen. Diese Maßgaben sind vom Käufer Süd im Rahmen der Ausschreibung und der Auftragserteilung, welche auch im Übrigen fachgerecht und in Abstimmung mit der Fachperson zu erfolgen hat, einzuhalten. Die Auftragserteilung durch den Käufer Süd bedarf jeweils der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin oder der Fachperson.

(b) Der Bodenaushub und, im Falle eines zulässigen Einsatzes von Bohrpfählen nach lit. (f), das Bohrgut sowie belastete Baugrundhindernisse sind nach Feststellung der Fachperson einem Boden-Zuordnungswert gemäß LAGA von $\geq$ Z 2, einer Deponieklasse bzw. einem anderen Entsorgungsweg zuzuordnen.

(c) Die Kosten, die bei einer Belastung des Bodenaushubs und/oder bei einer Belastung der Baugrundhindernisse bis zum Boden-Zuordnungswert von weniger als Z 2 nach LAGA ohnehin angefallen wären, werden sowohl bei dem im Rahmen des Cap gemäß § 7.4.3 Satz 1 zu berücksichtigenden Betrag als auch von den von der Verkäuferin zu tragenden Kosten abgezogen.

(d) Die Mehrkosten sind unmittelbar durch bauliche Maßnahmen verursacht, die der Umsetzung des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans und des GKV Süd oder ergänzenden Sanierungsanforderungen der Fachperson oder von Behörden dienen.

(e) Die Mehrkosten sind verursacht durch bauliche Maßnahmen, die über einer Geländehöhe von ca. -5m NN stattgefunden haben; Tiefgründungen, Aufzugsunterfahrten und Baugrubenumschließungen sowie andere technisch gebotene Maßnahmen sind auch unter einer Geländehöhe von -5m NN zu berücksichtigen.

(f) Die Mehrkosten sind nicht verursacht durch andere Tiefgründungsmaßnahmen als Vollverdrängungspfähle. Sind Vollverdrängungspfähle aus technischen Gründen (z. B. Hindernisse im Baugrund oder wegen mangelnder Zugwerte) nicht geeignet, dann gilt: Die Mehrkosten sind nicht verursacht durch andere Tiefgründungsmaßnahmen als Bohr- oder Rammpfähle.

(g) Für nachteilige Bodenveränderungen, die nach dem Stichtag entstehen, trägt die Verkäuferin keine Mehrkosten.

Der Käufer 2 trägt das Risiko im Hinblick auf Belastungen bzw. Verunreinigungen des Bodens in dem Zeitraum zwischen dem Verrechnungstag

und dem Stichtag gegenüber dem Käufer Süd nur nach Maßgabe des Übertragungsvertrags und gegenüber der Verkäuferin nach Maßgabe der Exitvereinbarung.

7.4.4 Im Übrigen, also bei Nichtvorliegen der in § 7.4.3 genannten Voraussetzungen, trägt der Käufer Süd die Kosten der Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub sowie belasteter Baugrundhindernisse (einschließlich der Mehrkosten).

7.4.5 Der Käufer Süd hat Rechnungen des Entsorgungsunternehmens in Bezug auf Kosten, die bei der Behandlung und Entsorgung von belastetem Bodenaushub und belasteten Baugrundhindernissen entstehen, fachlich, rechnerisch und im Hinblick auf das Vorliegen der in § 7.4.3(a) bis § 7.4.3(g) genannten Voraussetzungen zu prüfen. Der Käufer Süd hat dann der Verkäuferin die Rechnung einschließlich seines Prüfvermerks, in dem er die fachliche und rechnerische Richtigkeit der Rechnung sowie das Vorliegen der in § 7.4.3(a) bis § 7.4.3(g) genannten Voraussetzungen bestätigt, sowie – soweit von ausführenden Unternehmen vorgelegt – Leistungsnachweise, Wiegescheine, Entsorgungsnachweise und genaue Aufmaßpläne an die Verkäuferin zu übergeben. Die Verkäuferin wird nach Zugang der jeweiligen Rechnung einschließlich Prüfvermerks den von ihr gemäß § 7.4.3 zu tragenden Kostenanteil, der den Cap übersteigt, innerhalb von drei Wochen an den Käufer Süd auf ein vom Käufer Süd mit Übersendung der Rechnung und sonstigen Unterlagen gemäß diesem § 7.4.5 zu benennendes Konto erstatten.

7.4.6 Mehrkosten, die im Zusammenhang mit der Behandlung und Entsorgung von belastetem Bodenaushub und belasteten Baugrundhindernissen betreffend die Teilflächen SPV 14 und SPV 16 stehen, werden von der Verkäuferin nicht erstattet.

7.4.7 Etwaige Ansprüche des Käufers Süd nach § 7.4.3 verjähren innerhalb von zwölf Monaten nach Beendigung des jeweiligen Baugrubenaushubs.

7.4.8 Auf § 3.4.3 wird verwiesen.

7.5 Wasserhaltung und Wasserreinigung

Der Käufer Süd trägt die Kosten der Wasserhaltung unbeschränkt und der Wasserreinigung, für Letztere für den Zeitraum der Durchführung der Bauvorhaben, vollumfänglich selbst, und zwar bezogen auf die Teilflächen SPV 14 bis 21 ab dem Stichtag und bezogen auf die Teilflächen SPV 13 und 22 ab dem Übergabetag.

7.6 Verantwortlichkeit des Käufers Süd

Soweit nicht abweichend in diesem § 7 geregelt, ist alleine der Käufer Süd für Veränderungen und Belastungen von Grund und Boden, Grundwasser, Luft, Bodenluft, Gewässer, Gebäude und Anlagen verantwortlich, und zwar bezogen auf die Teilflächen SPV 14 bis 20 ab dem Stichtag, bezogen auf die Teilfläche SPV 21 und 22 ab Räumung der Teilfläche SPV 21 gemäß § 4.5 und bezogen auf die Teilflächen SPV 13 ab dem Übergabetag. Zwischen SPV14, SPV16 und Rest-Käufer 2 und dem Käufer Süd gilt der Übertragungsvertrag.

7.7 Kampfmittelsondierung und -beseitigung

Im Hinblick auf die im Boden möglicherweise vorhandenen Bombenblindgänger und andere Kampfmittel sind sämtliche Eingriffe in den noch nicht kampfmittelfreien Untergrund sowie sonstige Erdarbeiten/Tiefbaumaßnahmen im planerischen Vorfeld so früh wie möglich mit der zuständigen Fachbehörde (Behörde für Inneres/Feuerwehr/Kampfmittelräumdienst) sowie der HCH, insbesondere auch im Hinblick auf die geplanten Liegezeiten von Kreuzfahrtschiffen, abzustimmen. Vor Eintritt von Stichtag und Übergabetag sind gemäß Übertragungsvertrag und GKV 13&22 Kampfmittelsondierungen und -beseitigungen durch den Käufer Süd unzulässig. Die Kosten für eine etwaige Kampfmittelsondierung und Kampfmittelbeseitigung sind entsprechend den Regelungen der KampfmittelVO vom 8. Juli 2014 zu tragen; es wird klargestellt, dass das Sondervermögen Stadt und Hafen (Verkäuferin) keine Kosten für die Kampfmittelsondierung und Kampfmittelbeseitigung trägt.

7.8 Die Parteien beabsichtigen, nach Abschluss des Bodenaushubs für die Gebäude/Bauvorhaben nach Maßgabe dieses GKV Süd eine Freistellungserklärung der

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zugunsten des Käufers Süd – übersandt zu treuen Händen der Notarin – zu erlangen. Die künftige Freistellungserklärung soll inhaltlich der existierenden Freistellungserklärung gemäß **Anlage N12 7.8** entsprechen. Zu diesem Zweck wird der Käufer Süd unter Mitwirkung der Verkäuferin eine Gesamtdokumentation über die vom Käufer Süd nach Maßgabe dieses GKV Süd vorzunehmende Behandlung und Entsorgung bzw. Deponierung von belastetem Bodenaushub und belasteter Baugrundhindernisse (einschließlich der hiermit verbundenen Kosten) führen. Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, unverzüglich nach Zugang der Freistellungserklärung die Parteien des GKV Süd (unter Beifügung einer Kopie der Freistellungserklärung) über deren Zugang zu informieren. Das Original der Freistellungserklärung ist von der Notarin an den Käufer Süd auszuhändigen.

7.9 Die Verkäuferin wird den Käufer Süd von etwaigen Ansprüchen von Eigentümern der Nachbargrundstücke des ÜSQ Süd (***Nachbareigentümer***) im Zeitraum von 20 Jahren nach Abschluss dieses GKV Süd freistellen, soweit diese Ansprüche ihre Grundlage in Verunreinigungen auf dem ÜSQ Süd haben, die zum Zeitpunkt des Stichtages bzw. des Übergabetags auf dem ÜSQ Süd vorhanden waren und nicht vom Käufer Süd oder vom Käufer 2 verursacht worden sind. Als Nachbareigentümer gelten grundsätzlich nur Eigentümer von Grundstücken außerhalb des ÜSQ Süd. Dies umfasst auch Inanspruchnahmen durch Behörden oder Eigentümer von Gewässern, falls Verunreinigungen aus dem ÜSQ Süd in Gewässer ausgespült werden sollten, es sei denn, die Verunreinigungen beruhen darauf, dass der Käufer Süd seine Verpflichtung gemäß § 7.5 verletzt. Der Käufer Süd verzichtet in seiner Eigenschaft als zukünftiger Eigentümer des Kaufgrundstücks 2 hiermit mit Wirkung gegenüber allen künftigen Eigentümern und/oder Erbbaurechtsnehmern der Teilflächen SPV 13 und 22 auf eine etwaige Inanspruchnahme wegen Verunreinigungen des Kaufgrundstücks 2, die durch die Teilfläche SPV 13 und 22 verursacht sind oder von der Teilfläche SPV 13 und 22 ausgehen, wenn nicht in §§ 7.1 bis 7.8, 7.11 bis 7.13 abweichend geregelt.

7.10 Ebenso verzichtet der Käufer 13&22 in seiner Eigenschaft als zukünftiger Eigentümer der Teilflächen SPV 13 und 22 hiermit mit Wirkung gegenüber allen künftigen Eigentümern und/oder Erbbaurechtsnehmern des Kaufgrundstücks 2 auf ei-

ne etwaige Inanspruchnahme wegen Verunreinigungen der Teilflächen SPV 13 und 22, die durch das Kaufgrundstück 2 verursacht sind oder von dem Kaufgrundstück 2 ausgehen, wenn nicht in §§ 7.1 bis 7.9, 7.11 bis 7.13 abweichend geregelt.

7.11 Der Käufer 2 verpflichtet sich auch gegenüber der Verkäuferin, den Hochwasserschutz auf den Teilflächen SPV 13 bis SPV 20 im gegenwärtigen Umfang und nach Maßgabe von § 6 des Übertragungsvertrages bis zum Eintritt des Stichtags aufrechtzuerhalten.

7.12 Mit der Regelung in diesem § 7 sind Ansprüche nach § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG und nach § 9 Abs. 2 USchadG sowie sonstige Ausgleichsansprüche aufgrund ähnlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften im Verhältnis zwischen der Verkäuferin und dem Käufer 2, dem Käufer Süd und dessen Rechtsnachfolger(n) im Eigentum ausgeschlossen.

7.13 Sofern und soweit die Verkäuferin im Rahmen dieses § 7 eine Kostenerstattungspflicht gegenüber dem Käufer Süd trifft, ersetzt sie auf vom Käufer Süd bezogene Leistungen anfallende Umsatzsteuer ausschließlich insoweit,

7.13.1 als der *Investor E3* hinsichtlich der von der Verkäuferin zu erstattenden Kosten nachweislich nicht oder nicht vollständig vorsteuerabzugsberechtigt ist (***Vorsteuerschaden E3***) und

7.13.2 der Vorsteuerschaden E3 nicht bereits gemäß § 7.4.3 im Rahmen des Caps Berücksichtigung gefunden hat.

Sofern und soweit sich der Umfang des Vorsteuerschadens E3 nicht einvernehmlich zwischen Verkäuferin und Käufer Süd eindeutig zuordnen lässt, gilt als Vorsteuerschaden E3 der prozentuale Anteil des jeweils nachgewiesenen Vorsteuerschadens insgesamt, der dem prozentualen Anteil des Aushubvolumen unter dem „Footprint" des Gebäudes/Bauvorhabens auf der Teilfläche E3 am gesamten Aushubvolumen auf den Teilflächen des ÜSQ Süd mit Ausnahme von Teilflächen A und B (ca. *780.000* m³) entspricht.

Im Übrigen erstattet die Verkäuferin im Rahmen dieses § 7, insbesondere im Hinblick auf die Baugrundhindernis-Pauschale gemäß § 7.3, keine Umsatzsteuer.

7.14 § 7 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

§ 8
Planungsverpflichtung

8.1 Das ÜSQ Süd soll anhand der Planung verschiedener renommierter Architekten einen unverwechselbaren, markanten städtebaulichen Charakter erhalten, der durch eine anspruchsvolle, individuelle Architektur und eine spannungsreiche Folge unterschiedlicher Stadträume und Gebäude gekennzeichnet wird. Hierdurch soll eine qualitätsvolle Interpretation des Städtebaus des 21. Jahrhunderts aufgezeigt werden. Die Nutzungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzeption trägt der besonderen besucher- und kundenbezogenen Intensität und Dichte mit hoher Lebendigkeit insbesondere des Einzelhandels, von Entertainment und Gastronomie sowie der Kreuzfahrtnutzung Rechnung.

8.2 Funktionsplan

Der aktuelle Planungsstand, wie er diesem GKV Süd zugrunde liegt, ist insbesondere in dem als **Anlage N12 8.2** beigefügten Funktionsplan (***Funktionsplan***) festgehalten.

8.2.1 Der Funktionsplan zeigt die von der Verkäuferin und dem Käufer Süd für das ÜSQ Süd gewünschte räumliche Zuordnung von Nutzungen, die Gebäudekubaturen und –grenzen, auch unter städtebaulichen Aspekten, sowie die unbebauten Flächen, beruhend auf dem Planungsstand bei Beurkundung dieses GKV Süd, und ist Grundlage für die architektonischen Planungsleistungen, die im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung der Gebäude/Bauvorhaben vom Käufer Süd zu erbringen sein werden.

8.2.2 Der Funktionsplan beschreibt den aus Sicht der Verkäuferin und des Käufers Süd auch unter städtebaulichen Aspekten als zweckmäßig erachteten Nutzungsmix für das ÜSQ Süd. Der Funktionsplan weist im Hinblick auf

die nachfolgende Nutzung folgende Flächengrößen pro Nutzungsart aus (jeweils angegeben in m² BGF):

Entertainment: 10.000 bis 12.000 m²

Wohnen: 44.800 m²; das Wohnungsangebot im ÜSQ Süd wird ausschließlich aus frei finanzierten Mietwohnungen und/oder aus Eigentumswohnungen bestehen

Büro: 56.900 m²

Gastronomie (selbständige gastronomische Einheiten): 6.000 m²

Hotel: 23.500 m²

Retail: 80.500 m²

Kreuzfahrtterminal: 4.600 m²

Gesamtfläche (einschließlich Einzelhandelsflächen und Gastronomieflächen im Warftgeschoss, zur Klarstellung: ohne Tiefgaragen- und andere Untergeschossflächen): 226.300 bis 228.300 m².

8.2.3 Der Funktionsplan bedarf der Fortschreibung nach Maßgabe von § 8.5, auf § 8.4.1 wird ergänzend verwiesen.

8.2.4 Auf den Teilflächen D1 und D2 ist nach dem Planungsstand bei Beurkundung dieses GKV Süd die Errichtung von jeweils einem Gebäude/Bauvorhaben geplant. Die Planungen für beide Gebäude/Bauvorhaben sehen die Errichtung von Teilen der Gebäude/Bauvorhaben sowohl unterhalb der Geländeoberkante (Tiefgarage, Warftgeschoss) als auch oberhalb der Geländeoberkante vor. Die jeweils unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile sollen gemeinsam mit den unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen entwickelt und mit diesen verbunden werden. Der Käufer Süd und die Verkäuferin ziehen in Erwägung, nach Beurkundung des GKV Süd weiter zu prüfen, ob anstelle der Errichtung von zwei Gebäuden/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 ein modifizierter Südabschluss des Areals gemäß § 8.5.1(b) erfolgen soll. Für letzteren Fall beziehen sich die Planungsverpflichtungen dieses GKV Süd entsprechend auf das modifizierte Konzept;

die weiteren Regelungen dieses GKV Süd werden die Verkäuferin und der Käufer Süd – ohne Beteiligung der übrigen Parteien, die bereits jetzt ihre vorweggenommene unwiderrufliche Zustimmung zu dieser Vorgehensweise erteilen – in einem Nachtrag zum GKV Süd entsprechend anpassen.

8.2.5 Zusätzlich zum Funktionsplan - und den als Vorarbeit zur Fortschreibung des Funktionsplans noch zu erstellenden Vorentwurfsplanungen / Protokollen - haben die Verkäuferin und der Käufer Süd hinsichtlich grundsätzlicher Fragen v.a. der Überdachung, des Abschlusses und der Zugänglichkeit von bestimmten (Wege-)Flächen des ÜSQ Süd bereits grundsätzliches Einvernehmen erzielt, welches in den als **Anlage N12 8.2.5** beigefügten *„Principles of Openness and Access of Überseequartier"* niedergelegt ist. Diese *„Principles"* hängen neben der maßgeblichen Fassung in englischer Sprache auch in einer deutschen Fassung an. Die dort festgelegten Grundsätze hat der Käufer Süd bei der Erfüllung der Planungs- und Bauverpflichtungen einzuhalten. Ergänzend wird auf die Ausführungen der **Anlage N12 8.4.1**, dort unter „Wind- und Wetterschutz/Dachkonstruktion" verwiesen.

8.2.6 Der Wetterschutz über den Wegeflächen zwischen den Gebäuden/Bauvorhaben auf den Teilflächen A und B kann gegebenenfalls entfallen.

8.3 Kooperation

8.3.1 Käufer Süd und die Verkäuferin werden sich in enger Zusammenarbeit und in besonderem Maße bemühen, auf Grundlage der allgemeinen Projektentwicklungsidee gemäß § 8.1 sowie des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans gemäß § 8.2 (einschließlich der Grundsätze nach **Anlage N12 8.2.5**) zur städtebaulichen, architektonischen, wirtschaftlichen und technischen Optimierung der Planung beizutragen und einen qualitativ sehr hochwertigen, quantitativ gleichwertigen Planungsstand als Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens zu entwickeln.

8.3.2 Während des gesamten Planungsverfahrens werden der Käufer Süd und die Verkäuferin – unter Einbindung der Behörde für Stadtentwicklung und

Umwelt – regelmäßig zusammenarbeiten, um möglichst zügig den Stand der Vorweggenehmigungsreife des notwendigen Bebauungsplans zu erreichen, das Aufstellungsverfahren abzuschließen und die erforderlichen Baugenehmigungen zu erlangen. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich aus der fortgeschriebenen Planung weitere oder besondere Anforderungen an den Bebauungsplan und/oder die Baugenehmigungen ergeben oder wenn Fragestellungen aus dem Bebauungsplanverfahren oder dem Genehmigungsverfahren in der Planung gespiegelt werden müssen.

8.3.3 Die Parteien sind sich bewusst, dass sich Einleitung, Inhalt und Abschluss des Planverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von den Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein diesbezüglicher Rechtsanspruch besteht nicht und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Davon unberührt bleiben die Rechte des Käufers Süd und der Verkäuferin im Zuge von Bebauungsplanverfahren, die diesem GKV Süd zugrunde liegende Projektentwicklungsidee in das Abwägungsmaterial einfließen zu lassen.

8.3.4 Hinsichtlich der Verpflichtung des Käuferkonsortiums, die Verlängerung der für das ÜSQ Süd bestehenden Baugenehmigungen zu beantragen, wird auf § 6.1.9 des Übertragungsvertrages sowie auf die Exitvereinbarung verwiesen.

8.4 Planungsleistungen

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, – soweit in diesem GKV Süd nicht abweichend bestimmt – mit Wirkung ab Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1, zu den nachfolgend beschriebenen Planungsleistungen, die er (wie im Folgenden dargestellt) in enger Zusammenarbeit mit der Verkäuferin erbringen wird:

8.4.1 Durchführung architektonischer Qualifizierungsverfahren

(a) Durchführung der vom Käufer Süd zu beauftragenden und unter Beteiligung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der HCH durchzuführenden architektonischen Qualifizierungsverfah-

ren nach Maßgabe von **Anlage N12 8.4.1** innerhalb der Frist gemäß § 8.10.1, die – nach Maßgabe der **Anlage N12 8.4.1** – dazu dienen, soweit noch notwendig, Architekten zu finden und Entwürfe auf Stand einer Vorentwurfsplanung gemäß Leistungsphase 2 (§ 34 HOAI) (ggf. mit Überarbeitungen) (***Vorentwurfsplanungen***) auszuarbeiten;

(b) nach Abschluss jeder Vorentwurfsplanung für ein Gebäude/Bauvorhaben werden der Käufer Süd und die Verkäuferin in jeweils einem der weiteren Abstimmung zwischen Verkäuferin und Käufer Süd dienenden Protokoll sowohl Überarbeitungshinweise als auch Verfahrensschritte für die weitere Bearbeitung der Vorentwurfsplanung im Hinblick auf architektonische und städtebauliche Aspekte festlegen (***Protokolle***);

(c) die Protokolle werden von der Verkäuferin oder dem Käufer Süd erstellt und dem jeweils anderen innerhalb von drei Werktagen zur Verfügung gestellt; hinsichtlich von etwaigen Einwendungen gegen ein Protokoll gilt § 8.8; die Verkäuferin und der Käufer Süd sind zur Umsetzung der Vorgaben der einvernehmlich abgestimmten oder gemäß § 8.8 als abgestimmt geltenden Protokolle erst nach Abstimmung des jeweiligen Protokolls entsprechend der vorstehenden Regelungen verpflichtet.

8.4.2 Durchführung der Fortschreibung des bestehenden Freiraumkonzepts (einschließlich der Wegeflächen mit Ausnahme der Wegeflächen, die im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) liegen; dies betrifft die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 und 3) orange und blau markierten Wegeflächen) bis einschließlich Leistungsphase 2 für Freianlagen gemäß § 39 HOAI innerhalb der Frist gemäß § 8.10.2; es wird klargestellt, dass das fortgeschriebene Freiraumkonzept bis zum Abschluss der Vorentwurfsplanung die Platzflächen einbeziehen muss, die der Käufer Süd etwaig gemäß § 9.2.3 auf den Teilflächen D1 und/oder D2 zu errichten hat. Das Freiraumkonzept umfasst auch die technisch-ästhetische Lösung für die

Abgrenzung der Teilflächen des ÜSQ Süd von den Kaioperationsflächen 1 und 2, und zwar

(a) zum einen durch eine stationäre Brüstung, welche eine Absturzsicherung zwischen der Laufebene an der Südgrenze des ÜSQ Süd und den Kaioperationsflächen 1 und 2 bildet, (***Brüstung***) und

(b) zum anderen, auf Wunsch der Verkäuferin, auch durch mobile Barriere-Elemente, die auf den Flächen des ÜSQ Süd errichtet werden und durch welche die Abgänge/Rampen zwischen der Laufebene an der Südgrenze des ÜSQ Süd und den Kaioperationsflächen 1 und 2 im Rahmen der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen temporär verschlossen werden (***Verschließbare Barrieren***),

jeweils nach Maßgabe der dann geltenden baubezogenen ISPS Anforderungen. Die Brüstung und, auf Wunsch der Verkäuferin, auch die Verschließbaren Barrieren sollen als integrierte technisch-ästhetische Lösung auf Kosten des Käufers Süd geplant und im Freiraumkonzept dargestellt werden. Auf § 9.1 und § 10.3.4 wird verwiesen;

8.4.3 Beauftragung der in **Anlage N12 8.4.1** aufgeführten oder im Rahmen der architektonischen Qualifizierungsverfahren gemäß **Anlage N12 8.4.1** ausgewählten Architekten mit der architektonischen Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3 und 4 für Gebäude, ohne Innenräume, gemäß § 34 HOAI) zzgl. architektonischer Leitdetails für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A bis F auf der (etwaig bereits gemäß § 8.5 fortgeschriebenen) Grundlage des Funktionsplans sowie auf Grundlage der Ergebnisse der architektonischen Qualifizierungsverfahren gemäß § 8.4.1.

(a) Die Beendigung des Architektenvertrages mit einem dieser Architekten durch den Käufer Süd und der Abschluss eines neuen Architektenvertrages mit einem dieser oder einem anderen Architekten ist nur mit vorheriger Zustimmung der Verkäuferin zulässig.

(b) Der Käufer Süd wird die Verkäuferin unverzüglich nach Abschluss des jeweiligen Architektenvertrags über die Beauftragung des jeweiligen Architekten und zudem dann unverzüglich informieren, wenn

i) einer dieser Architekten seine Leistung nicht dem Architektenvertrag entsprechend erbringt und aus diesem Grund eine wesentliche Leistungsstörung des Architekten vorliegt,

ii) einer der Architektenverträge beendet werden soll,

iii) einer der Architektenverträge nach vorheriger Zustimmung der Verkäuferin gemäß § 8.4.3(a) vom Käufer Süd beendet wurde und/oder

iv) einer der Architektenverträge vom Architekten beendet wurde.

(c) Der Verkäuferin ist bekannt, dass der Käufer Süd zur Unterstützung der verantwortlichen Architekten gemäß diesem § 8.4.3 und für spätere Leistungsphasen bei der Erstellung der Genehmigungsplanung ggf. auch weitere Architekten beauftragen wird. Die Beendigung und der Neuabschluss eines Architektenvertrages mit einem derart unterstützenden Architekten ist ohne Zustimmung der Verkäuferin zulässig. Der Käufer Süd informiert die Verkäuferin über die Kontrahierung unterstützender Architekten.

(d) Es ist beabsichtigt, dass der Bauantrag für die Kernflächen von einem Architekten (***Masterplaner***) erarbeitet werden soll, der die übrigen mit der architektonischen Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Kernflächen betrauten Architekten koordiniert und deren Arbeitsergebnisse in den Baugenehmigungsantrag für die Kernflächen integriert. Der Käufer Süd wird mehrere hinreichend qualifizierte Kandidaten vorschlagen und Käufer Süd und Verkäuferin werden aus den Vorschlägen einvernehmlich den zu beauftragenden Masterplaner festlegen.

(e) Die Verpflichtungen des Käufers Süd nach diesem § 8.4.3 werden wirksam mit Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2;

8.4.4 Finalisierung der gemäß § 8.4.3 beauftragten Genehmigungsplanungen (Leistungsphase 4 für Gebäude, ohne Innenräume für Gastronomie und Einzelhandel, gemäß § 34 HOAI) zzgl. architektonischer Leitdetails mit folgender Maßgabe:

(a) die Kriterien für die Zertifizierung nach dem bei Baugenehmigungsantrag gültigen Gold-Standard der HafenCity gemäß **Anlage N12 8.4.4** für die jeweilige Nutzungsart der Gebäudetypen werden nach näherer Maßgabe der als Bestandteil der Anlage beigefügten und zwischen Verkäuferin und Käufer Süd abzuschließenden „Vereinbarung über die Verleihung und Nutzung des Umweltzeichens „HafenCity Umweltzeichen - Nachhaltigkeit am Bau" erfüllt. Durch schriftliche Mitteilung des Käufers Süd an die Verkäuferin kann der Gold-Standard der HafenCity durch den Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB Gold) oder BREEAM (BREEAM Excellence) ersetzt werden, wobei die Aufforderung erst nach Abschluss der Vorentwurfsplanungen für die Gebäude/Bauvorhaben des ÜSQ Süd erfolgen darf und der Käufer Süd in der Mitteilung das für die Zertifizierung vorgesehene Ingenieurbüro zu benennen hat; der Käufer Süd stellt der Verkäuferin unverzüglich eine Kopie der Antragsunterlagen für die Zertifizierung sowie der Schlussdokumentation der Zertifizierung zur Verfügung, wenn der Käufer Süd den Gold-Standard der HafenCity durch den Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB Gold) oder BREEAM (BREEAM Excellence) ersetzt;

(b) für Gebäude mit Wohnnutzung werden Konzepte für verkehrsbezogene Maßnahmen mit dem Ziel der Verkehrsreduktion und Optimierung (nachhaltige Mobilität) angemessen berücksichtigt, insbesondere:

i) Begrenzung des Stellplatzschlüssels auf höchstens 0,4 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit;

ii) wohlwollende Prüfung durch den Käufer Süd (in seinem freien Ermessen) hinsichtlich einer künftigen Beteiligung des Käufers Süd bezüglich der zur Wohnnutzung dienenden Flächen an einem stationsgebundenen Carsharing-Netzwerk, ausgehend vom Quartier Baakenhafen („Modellquartier Nachhaltige Mobilität"), und – soweit öffentlich-rechtlich zulässig – Schaffung dafür benötigter Pkw-Stellplätze; auch mit der Intention, den zukünftigen Bewohnern des ÜSQ Süd eine Mitgliedschaft bezüglich dieses Carsharing-Netzwerks anzudienen und somit Zugriff auf einen diversifizierten Fahrzeugfuhrpark zu ermöglichen;

iii) Ausstattung von 30 % der den Wohnflächen gemäß § 8.4.4(b)i) zugeordneten Pkw-Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für Elektromobile; Beachtung baulicher Vorkehrungen zur einfachen nachträglichen Integration und Verkabelung von Ladeinfrastrukturen (vgl. Publikation der HCH: „Praxisleitfaden Elektromobilität");

iv) gut zugängliche Gestaltung der Fahrradabstellflächen für die Wohnflächen (falls in der Tiefgarage: komfortable Erreichbarkeit, geeignete große Aufzüge, fahrradfreundliche Zufahrtsrampe, wenige Zwischentüren);

v) Schaffung von Park- und Haltemöglichkeiten für Bring- und Abholverkehre sowie für Kurzzeitparken in der Tiefgarage; diese Verkehre dürfen auf den Teilflächen des ÜSQ Süd – mit Ausnahme der gemeinsamen Taxi- bzw. Personenwagenvorfahrten für das Hotel auf der Teilfläche E und für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 sowie der Taxi- bzw. Personenwagenvorfahrten für das

auf der Teilfläche C zu errichtende Gebäude/Bauvorhaben – nicht über den Außenraum abgewickelt werden;

(c) Es wird angestrebt, einen nicht unwesentlichen Anteils (ca. 5%) der anderen Nutzungsarten als Wohnfläche zugeordneten Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage auf dem ÜSQ Süd mit Ladeinfrastruktur für Elektromobile auszustatten; bauliche Vorkehrungen zur einfachen nachträglichen Integration, Verkabelung von Ladeinfrastrukturen (vgl. Publikation der HCH: „Praxisleitfaden Elektromobilität") werden beachtet.

(d) Die Verpflichtungen des Käufers Süd nach diesem § 8.4.4 werden wirksam mit Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2.

8.5 Fortschreibung des Funktionsplans

Der Funktionsplan und die weiteren Planungen (auf Basis der Vorentwurfsplanungen und der Protokolle) sind in enger Abstimmung zwischen dem Käufer Süd und der Verkäuferin sowie den zuständigen Behörden und unter Einhaltung der sich aus **Anlage N12 8.2.5** ergebenden Vorgaben nach folgender Maßgabe fortzuschreiben und der Käufer Süd wird diese Fortschreibung nach besten Kräften fördern:

8.5.1 Anpassungen des Funktionsplans sind im Rahmen der weiteren Planung in folgenden Konstellationen grundsätzlich möglich:

(a) Es ergeben sich aus den architektonischen Qualifizierungsverfahren gemäß § 8.4.1 vor Erreichen der Vorweggenehmigungsreife (vgl. § 8.7) geringfügig anzupassende Kubaturen oder geringfügig anzupassende Grenzen von Gebäuden.

(b) Im Zusammenhang mit der Planung der Südkante der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1, D2, C und F können sich auch geringfügig anzupassende Kubaturen oder mehr als geringfügig anzupassende Grenzen von Gebäuden ergeben. In diesem Zusammenhang wird die Vorstellung verfolgt, zu einem städtebaulich

klareren Südabschluss des ÜSQ Süd zu kommen. Dazu soll u.a. nur ein Bürogebäude (etwa auf der Teilfläche D2) realisiert werden und die „Gläserne Gastronomie" von Osten in Richtung Westen verlegt werden. Diese Variante ist die vom Käufer Süd bevorzugte Variante des Südabschlusses. Die Verkäuferin wird dieser Variante zustimmen, wenn sie sich im Rahmen des architektonischen Qualifizierungsverfahrens gemäß § 8.4.1 im Vergleich zur aktuellen Variante mit zwei Gebäuden städtebaulich und architektonisch als qualitätsvoller erweist.

(c) Aufgrund von Mieteranforderungen von Schlüssel- oder Ankernutzern des Einzelhandels soll eine größere Fläche in den Obergeschossen hergestellt werden, ohne dass dies zu Veränderungen des vereinbarten städtebaulichen und architektonischen Konzepts führt.

8.5.2 Der Käufer Süd verpflichtet sich, in Zusammenarbeit mit der Verkäuferin auf Grundlage der Regelungen dieses § 8.5 innerhalb der Frist gemäß § 8.10.3 den Entwurf eines Fortgeschriebenen Funktionsplans mit geschossweiser Darstellung der Flächen, der Gebäudekanten, der Kubaturen und gegebenenfalls angepasster Nutzerverteilung sowie Darstellung der Gebäudehöhen zu erarbeiten. Dabei hat der Käufer Süd in den Entwurf des Fortgeschriebenen Funktionsplans die Ergebnisse der architektonischen Qualifizierungsverfahren, insbesondere die Vorentwurfsplanungen und die Protokolle, (§ 8.4.1) unter Berücksichtigung der Grundsätze gemäß **Anlage N12 8.2.5** einzuarbeiten, soweit diese für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich sind und/oder architektonische und/oder städtebauliche Aspekte betreffen. Der Käufer Süd hat dem Entwurf des Fortgeschriebenen Funktionsplans die Vorentwurfsplanungen und Protokolle beizufügen. Der Fortgeschriebene Funktionsplan soll dann Grundlage des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8.6 und zur Erreichung der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 8.7 werden, wenn die Parteien sich nach Beurkundung des GKV Süd auf eine Fortschreibung des Funktionsplan einigen können. Auf § 8.10.3 wird verwiesen.

8.5.3 Es wird klargestellt, dass der Innenausbau der geplanten Gebäude nicht mit der Verkäuferin abgestimmt werden muss, mit Ausnahme des Innenausbaus für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ, der nach Maßgabe des Dauernutzungsrechtsvertrages (Teil E der Rahmenurkunde) von dem Dauernutzungsrechtsinhaber (d.h. derzeit der Verkäuferin) durchgeführt wird. Es wird weiterhin klargestellt, dass solche Fassadenflächen, die an Wegeflächen grenzen, nicht als Innenausbau im Sinne dieser Regelung gelten, und zwar unabhängig davon, ob diese Wegeflächen überdacht sind oder nicht.

8.5.4 Sofern eine Einigung über den Fortgeschriebenen Funktionsplan zwischen Käufer Süd und Verkäuferin erzielt wird, werden der Käufer Süd und die Verkäuferin – ohne Beteiligung der übrigen Parteien, die bereits jetzt ihre vorweggenommene unwiderrufliche Zustimmung zu dieser Vorgehensweise erteilen – den Fortgeschriebenen Funktionsplan sowie die Vorentwurfsplanungen und Protokolle möglichst innerhalb von neun Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach § 27.1 im Rahmen eines Nachtrags zum Gegenstand dieses GKV Süd machen. Auf § 8.10.3 wird verwiesen.

8.5.5 Sollte eine Einigung zwischen Verkäuferin und Käufer Süd über den Fortgeschriebenen Funktionsplan nicht erfolgen, ist für die Zwecke dieses GKV Süd, insbesondere für die weiteren Planungs- und Bauverpflichtungen gemäß § 8 und § 9, der Funktionsplan gemäß **Anlage N12 8.2** einschließlich der Vorentwurfsplanungen und der Protokolle (§ 8.4.1) sowie einschließlich der sich aus **Anlage N12 8.2.5** ergebenden Vorgaben maßgeblich.

8.6 Bebauungsplan

Im Rahmen der Realisierung der Planung bedarf es für das ÜSQ Süd der Aufstellung zumindest eines neuen Bebauungsplans anstelle des derzeit gültigen Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 39 – HafenCity 5 und des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 41 – HafenCity 7 oder aber einer Anpassung derselben.

8.6.1 Es ist intendiert, dass die zuständigen Stellen der FHH möglichst zeitnah nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 einen entsprechenden Aufstellungs- bzw. Abänderungsbeschluss betreffend alle Teilflächen des ÜSQ Süd fassen und die erforderlichen Verfahrensschritte veranlassen. Aus Sicht der Verkäuferin und des Käufers Süd wäre es wünschenswert, wenn ein einheitlicher Bebauungsplan für das gesamte ÜSQ Süd aufgestellt würde. § 8.3.3 bleibt unberührt.

8.6.2 Der Käufer Süd wird sich im angemessenen Rahmen aktiv am Bebauungsplanverfahren beteiligen, insbesondere durch die Beauftragung und Bereitstellung von erforderlichen Planungsunterlagen, Gutachten, Modellen und sonstigen für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Bürger- und Trägerbeteiligung nach den Anforderungen der zuständigen Behörden erforderlichen Unterlagen und durch die Mitwirkung an Erörterungsveranstaltungen.

8.7 Vorweggenehmigungsreife

8.7.1 Der Käufer Süd und die Verkäuferin werden auch im Hinblick auf ein möglichst frühzeitiges Erreichen des Planungsstandes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB eng kooperieren.

8.7.2 Die zuständige Behörde wird den Käufer Süd – zu treuen Händen der Notarin – entsprechend dem als Muster in **Anlage N12 8.7.2** beigefügten Schreiben schriftlich informieren, sobald der Planungsstand gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für sämtliche Teilflächen des ÜSQ Süd erreicht ist (***33er-Mitteilung***). Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, unverzüglich nach Zugang der 33er-Mitteilung die Parteien dieses GKV Süd (unter Beifügung einer Kopie der 33er-Mitteilung) über den Zugang zu informieren. Im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Zugang der 33er-Mitteilung wird die Verkäuferin dem Käufer Süd den aktuellen Entwurfsstand des Bebauungsplans samt zugehöriger Begründung zur Verfügung stellen. Das Original der 33er-Mitteilung ist von der Notarin an den Käufer Süd auszuhändigen.

8.8 Grundlage für Baugenehmigungsanträge

Auf Basis der **Anlage N12 8.2.5**, der Vorentwurfsplanungen, der Protokolle und der Überarbeitungen sowie Weiterentwicklungen der Vorentwurfsplanungen sowie des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans erarbeitet der Käufer Süd die Grundlage für die Baugenehmigungsanträge, die Leitdetails sowie die Materialität und Farbgebung für die Gebäude/Bauvorhaben. Um den gemeinsamen Qualitätsanspruch des Käufers Süd und der Verkäuferin zu gewährleisten, werden die FHH und die HCH jeweils mindestens einen qualifizierten und bevollmächtigten Mitarbeiter in die für diese Belange maßgeblichen, spätestens ab der 33er-Mitteilung regelhaft wöchentlich oder vierzehntätig stattfindenden Planungsrunden des Käufers Süd entsenden, um im Austausch mit dem Käufer Süd, den beauftragten Architekten und den weiteren Beteiligten die gewünschten Planungsgrundlagen und Qualitäten für die Gestaltung zu erarbeiten und für die weitere Bearbeitung durch den Käufer Süd abzustimmen. Vorbehaltlich einer anderweitigen Abstimmung zwischen Verkäuferin und Käufer Süd sind Einwendungen gegen etwaige Protokolle, Planungen und ähnliches spätestens bis zum Beginn der darauffolgenden Planungsrunde vorab schriftlich oder mündlich zu Protokoll dieser darauffolgenden Planungsrunde geltend zu machen. Werden Einwendungen nicht gemäß vorstehendem Satz geltend gemacht, gelten die betreffenden Protokolle, Planungen und ähnliches als abgestimmt.

8.9 Baugenehmigungen für Gebäude/Bauvorhaben

8.9.1 Der Käufer Süd hat ab Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 seine Planungen im Hinblick auf die Baugenehmigungsanträge, insbesondere unter Beachtung des § 8.8, und das weitere Genehmigungsverfahren so voranzutreiben, dass die in § 8.10.4 vereinbarten Fristen eingehalten und Art (Nutzungsart) und Maß (BGF) der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nach dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan voll ausgeschöpft werden.

8.9.2 Der Käufer Süd wird der Verkäuferin gleichzeitig mit der Einreichung des jeweiligen Baugenehmigungsantrages bei der Baugenehmigungsbehörde eine vollständige Kopie des Antrags in digitalisierter Form zur Prüfung zur Verfügung stellen.

8.9.3 Sofern Erwerber eine der Teilflächen A1, B1, C, D1, D2 und/oder E3 gemäß § 13.3 vom Käufer Süd erwerben, bevor der Käufer Süd seine Planungs- und Bauverpflichtungen im Hinblick auf die betreffende Teilfläche erfüllt hat, wird der Käufer Süd insbesondere die Planungs- und Bauverpflichtungen gemäß diesem GKV Süd, sofern und soweit sie sich auf die veräußerte Teilfläche beziehen, nach näherer Maßgabe von § 13.3 auf den Erwerber übertragen. Die Haftung des Investors Süd gemäß § 13.8 bleibt unberührt. Der Käufer Süd wird den Erwerber vertraglich verpflichten, mit dem Investor Süd und der Verkäuferin zu kooperieren. Der Käufer Süd wird etwaige Erwerber zudem vertraglich verpflichten, selbst keine gemäß diesem § 8 zu beantragenden Baugenehmigung(en) für die Erstbebauung zu beantragen oder durch Dritte, ausgenommen ist der Käufer Süd/Investor Süd, beantragen zu lassen. Vielmehr wird der Käufer Süd/Investor Süd oder ein mit diesen verbundenes Unternehmen nach §§ 15 ff. AktG die Baugenehmigung(en) für die Gebäude/Bauvorhaben beantragen.

8.10 Planungsfristen

Der Käufer Süd verpflichtet sich im Hinblick auf die Planung gegenüber der Verkäuferin zeitlich wie folgt:

8.10.1 Architektonische Qualifizierungsverfahren

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, alle architektonischen Qualifizierungsverfahren gemäß § 8.4.1 innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 durchzuführen. Soweit Vorentwurfsplanungen überarbeitet werden (vgl. § 8.4.1), sind diese Überarbeitungen innerhalb von drei weiteren Monaten abzuschließen.

8.10.2 Fortschreibung des Freiraumkonzepts

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Fortschreibung des Freiraumkonzepts gemäß § 8.4.2 innerhalb von zwölf Mo-

naten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 durchzuführen; auf § 8.4.2 wird verwiesen.

8.10.3 Fortschreibung des Funktionsplans

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, innerhalb von neun Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 den Entwurf eines Fortgeschriebenen Funktionsplans zu erarbeiten, in dem der Käufer Süd den Funktionsplan gemäß § 8.5 fortschreibt. Es wird klargestellt, dass die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Entwurfs des Fortgeschriebenen Funktionsplans (§ 8.5) keine Verpflichtung des Käufers Süd beinhaltet, mit der Verkäuferin eine Einigung über den Fortgeschriebenen Funktionsplan zu erzielen.

8.10.4 Genehmigungen

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin,

(a) die erste für die Durchführung eines der Bauvorhaben erforderliche Baugenehmigung gemäß §§ 8.8, 8.9 auf einer Teilfläche des ÜSQ Süd in prüffähiger und möglichst vollständiger Form bis spätestens sechs Monate nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 und

(b) alle weiteren für die Durchführung der Bauvorhaben auf den Teilflächen des ÜSQ Süd erforderlichen Baugenehmigungen (einschließlich einer Teilbaugenehmigung für die Baugrube oder die Teile der Baugrube, die selbstständig errichtet werden können) gemäß §§ 8.8, 8.9 in prüffähiger und möglichst vollständiger Form jeweils bis spätestens neun Monate nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2, wobei etwaige für die Baugenehmigung betreffend die Überdachung von Wegeflächen erforderliche (i) Prüfzertifikate, (ii) Zulassungen im Einzelfall und/oder (iii) statische Berechnungen nachgereicht werden können,

zu beantragen. Das Recht des Käufers Süd zur nachträglichen Beantragung von Tekturen, Befreiungen, Änderungsanträgen, Teilbaugenehmigungen

etc. bleibt unberührt. Die Baugenehmigungsverfahren sollen im Wege des „konzentrierten Baugenehmigungsverfahrens“ erfolgen.

8.11 Keine Planungsverpflichtung vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung

Es wird klargestellt, dass den Käufer Süd vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 keine Planungsverpflichtungen treffen.

8.12 Verlängerung von Planungsfristen

Die in § 8.10 vereinbarten Planungsfristen verlängern sich um denjenigen Zeitraum, in dem der Käufer Süd aus nicht gemäß § 11.9 von ihm zu vertretenden Gründen an der Durchführung der Planungstätigkeit gehindert ist.

8.13 Kosten

Sämtliche Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Planungsverpflichtungen einschließlich der Mitwirkung an der Bebauungsplanaufstellung, insbesondere die bei ihm anfallenden Kosten und Gebühren für Planungen, Gutachten und Verfahren im Zusammenhang mit den Bauvorhaben sowie für Fragen des Einzelhandels, trägt der Käufer Süd selbst, soweit in diesem GKV Süd oder dem Dauernutzungsrechtsvertrag nicht anders geregelt. Kosten für Gutachten, die die Verkäuferin selbst in Auftrag gibt, sowie die eigenen Kosten der Verkäuferin trägt die Verkäuferin.

8.14 Sonstiges

8.14.1 § 8 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

8.14.2 Auf die Rechtsnachfolgeklauseln gemäß § 13 wird verwiesen.

§ 9
Bauverpflichtung

9.1 Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin mit Wirkung ab dem Eintritt des Stichtags und des Übergabetags, das ÜSQ Süd nach Maßgabe des GKV Süd und des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans mit den im GKV Süd und dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan im einzelnen beschriebenen Gebäuden, Dächern, Einrichtungen und Anlagen (einschließlich der Brüstung gemäß

§ 8.4.2(a) und der Verschließbaren Barrieren gemäß § 8.4.2(b), letztere auf Kosten der Verkäuferin gemäß § 10.3.4) (***Gebäude/Bauvorhaben***, in der Bauphase teilweise auch nur ***Bauvorhaben*** genannt) unter Einhaltung der gemäß § 8 erstellten Planungen (einschließlich der Grundsätze gemäß **Anlage N12 8.2.5)** und der gemäß §§ 8.8, 8.9 beantragten und erteilten vollziehbaren Baugenehmigungen innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu bebauen oder durch Dritte bebauen zu lassen, soweit nicht in diesem GKV Süd abweichend geregelt. § 9.2 bleibt unberührt. Sollte der Funktionsplan nicht gemäß §§ 8.5.4, 8.5.5, 8.10.3 fortgeschrieben worden sein, bleibt für die Bauverpflichtung des Käufers Süd stattdessen der Funktionsplan gemäß **Anlage N12 8.2** einschließlich der Vorentwurfsplanungen und der Protokolle (§ 8.4.1) maßgeblich (§ 8.5.5). Es wird klargestellt, dass der Betrieb der Abgrenzung der Kaioperationsflächen 1 und 2 vom Dauernutzungsrechtsinhaber gemäß den Regelungen des Dauernutzungsrechtsvertrages durchgeführt wird (Teil E der Rahmenurkunde), die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Erneuerung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen ist, vorbehaltlich der Regelung in § 10.3.4.

9.2 Errichtung der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2

9.2.1 Hinsichtlich der Errichtung der unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilfläche D1 und D2 wird verwiesen auf § 9.5.3.

9.2.2 Hinsichtlich der Errichtung der oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 gilt folgendes: Der Käufer Süd hat mit Wirkung ab Eintritt des Stichtags und des Übergabetags das Recht, aber nicht die Pflicht, die Teilflächen D1 und D2 entsprechend dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan und dem GKV Süd mit den dort im einzelnen beschriebenen Hochbauten der Gebäude/Bauvorhaben (oberhalb des Warftgeschosses) nach Maßgabe und unter Einhaltung der gemäß § 8 erstellten Planungen und der gemäß §§ 8.8, 8.9 beantragten und erteilten vollziehbaren Baugenehmigungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko herzustellen oder durch Dritte herstellen zu las-

sen, soweit nicht in diesem GKV Süd abweichend geregelt. §§ 9.1 und 9.4 gelten entsprechend.

9.2.3 Sofern absehbar wird, dass auf den Teilflächen D1 und/oder D2 zum Zeitpunkt der Fertigstellung Kernflächen noch nicht mit der Errichtung der oberhalb der Geländeoberkanten liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben (oberhalb des Warftgeschosses) begonnen worden sein wird, ist der Käufer Süd verpflichtet, die Teilflächen D1 und/oder D2, auf welche(r/n) noch nicht mit der Errichtung begonnen wurde, rechtzeitig zur Fertigstellung Kernflächen auf eigenen Kosten als Platzfläche mit einem dauerhaften, den Wegeflächen gleichwertigen Oberflächenbelag entsprechend dem fortgeschriebenen Freiraumkonzept (§§ 8.4.2, 8.10.2) herzustellen und wie eine Wegefläche zu behandeln und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies betrifft insbesondere die Regelungen gemäß §§ 5.5 und 10.5, welche entsprechend gelten. Auf § 8.4.2 wird verwiesen. Eine spätere Bebauung dieser Teilflächen durch den Käufer Süd gemäß § 9.2.2 wird hierdurch nicht ausgeschlossen.

9.3 Der Käufer Süd verpflichtet sich darüber hinaus gegenüber der Verkäuferin mit Wirkung ab Eintritt des Stichtags und des Übergabetags, die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 bis 3) blau und orange markierten Wegeflächen auf dem ÜSQ Süd nach Maßgabe und unter Einhaltung der gemäß § 8 erstellten Planungen und der jeweiligen erteilten vollziehbaren Bau- und sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens (§ 9.5.10) auf eigene Kosten und eigenes Risiko herzustellen oder durch Dritte herstellen zu lassen, soweit nicht in diesem GKV Süd abweichend geregelt.

9.4 Sämtliche Gebäude/Bauvorhaben sind vom Käufer Süd so auszuführen, dass sie die Kriterien entsprechend § 8.4.4 erfüllen.

9.5 Der Käufer Süd verpflichtet sich im Zusammenhang mit der Bebauung gegenüber der Verkäuferin zeitlich wie folgt:

9.5.1 Baubeginn Baugrube Kernflächen sowie Teilflächen D1, D2 und E3

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, mit dem Bau der Baugrube/Verbauarbeiten für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen, den Teilflächen D1 und D2 sowie der Teilfläche E3 spätestens innerhalb von zwei Monaten zu beginnen, nachdem dem Käufer Süd die folgenden Genehmigungen in vollziehbarer Form vorliegen:

(a) Baugenehmigungen für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen gemäß § 8.10.4(a) und § 8.10.4(b) sowie E3 und

(b) Baugenehmigungen (Teilbaugenehmigungen ausreichend) (i) für die Baugrube/Gründung auf der Teilfläche C und (ii) hinsichtlich der Teilflächen D1 und D2 für die Bauvorhaben unterhalb der Geländeoberkante.

9.5.2 Fertigstellung Baugrube Kernflächen sowie Teilflächen D1, D2 und E3

(a) Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen, den Teilflächen D1 und D2 sowie der Teilfläche E3 spätestens innerhalb von 21 Monaten fertigzustellen, nachdem der Käufer Süd mit dem Bau der Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf diesen Teilflächen nach § 9.5.1 spätestens hätte beginnen müssen.

(b) Ist es notwendig, bei der Herstellung der Baugrube einen Schwarz-Weiß-Bereich zu betreiben, so verschiebt sich die Fertigstellungsfrist des § 9.5.2(a) um die Hälfte des Zeitraums, in dem dieser Schwarz-Weiß-Bereich betrieben wird.

9.5.3 Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben der Kernflächen, der Teilfläche E3 sowie der unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Teilflächen A, B, D1 und D2

(a) Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen und der Teilfläche E3 sowie die unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A, B, D1 und D2 spätestens innerhalb von 48 Monaten fertigzustellen, nachdem der Käufer Süd die Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen, den Teilflächen D1 und D2 sowie der Teilfläche E3 nach § 9.5.2 spätestens hätte fertigstellen müssen.

(b) Die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E3 sind im Sinne dieses § 9.5.3 auch dann fertiggestellt, wenn die Fassade noch nicht angebracht, aber ein abgehängtes Gerüst zur Anbringung der Fassade vorhanden ist und alle für die Errichtung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E3 benötigten Kräne abgebaut sind.

(c) Der Käufer Süd hat dargestellt, dass es für die Eröffnung Retail aus seiner Sicht im Wesentlichen zwei geeignete Zeiträume gibt, von denen einer im Frühjahr und einer im Herbst liegt. Sind die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen und der Teilfläche E3 sowie die unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 daher – mit Ausnahme der Eröffnung Retail – zu einem Zeitpunkt fertiggestellt, der nicht in die für die Eröffnung Retail geeigneten Zeiträume fällt, möchte der Käufer Süd die Eröffnung Retail gegebenenfalls zeitlich verzögert vornehmen. Die Frist für die Fertigstellung nach diesem § 9.5.3(a) gilt daher in diesen Fall auch dann als eingehalten, wenn der Käufer Süd die Fertigstellung gemäß § 9.5.3(a) – mit Ausnahme der Eröffnung Retail – innerhalb der Frist des § 9.5.3(a) vorgenommen hat und die Eröffnung Retail innerhalb von fünf Monaten nach Ablauf der Frist des § 9.5.3(a) vornimmt. Es wird

klargestellt, dass innerhalb dieser Fünf-Monats-Frist Innen- und Mieterausbauten durchgeführt werden können.

(d) Der Anspruch der Verkäuferin auf Herstellung bzw. Vervollständigung von Restleistungen für die Fertigstellung Kernflächen und der Teilfläche E3 sowie der unterhalb (und nach Maßgabe von §§ 9.5.4, 9.5.5 für die Teilflächen A und B auch oberhalb) der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A, B, D1 und D2 bleibt auch nach Eröffnung Retail bestehen.

9.5.4 Baubeginn mit den oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der Teilflächen A oder B

Der Käufer Süd wird der Verkäuferin seine Wahl, ob er zunächst die oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A oder der Teilfläche B entwickeln wird, schriftlich mitteilen.

9.5.5 Fertigstellung der oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der zunächst gewählten Teilfläche A oder B

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf der von ihm nach § 9.5.4 zunächst gewählten Teilfläche A oder B spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Eröffnung Retail fertigzustellen.

9.5.6 Fertigstellung der oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der zunächst nicht gewählten Teilfläche A oder B

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der Gebäude/Bauvorhaben auf der anderen, nicht gemäß § 9.5.4 von ihm gewählten Teilfläche (A oder B) innerhalb von 48 Monaten nach Eröffnung Retail fertigzustellen.

9.5.7 Baubeginn Teilfläche C

Der Käufer Süd wird der Verkäuferin den Baubeginn der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche C unverzüglich schriftlich mitteilen.

9.5.8 Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben der Teilfläche C

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche C innerhalb von zwölf Monaten nach Eröffnung Retail fertigzustellen. Auf § 9.5.9 wird verwiesen.

9.5.9 Der Käufer Süd hat bei gravierenden negativen Marktveränderungen im Bürobereich in Hamburg, welche die vorgesehene Projektentwicklung auf der Teilfläche C wirtschaftlich unmöglich machen (bzgl. Kosten und/oder Nachfrage), in Abstimmung mit der Verkäuferin einen Anspruch auf Verlängerung der Realisierungsfristen bezüglich der Teilfläche C.

9.5.10 Hinsichtlich der Wegeflächen gemäß § 5.5 verpflichtet sich der Käufer Süd gegenüber der Verkäuferin wie folgt:

(a) Wenn und soweit der Käufer Süd die Wegeflächen als Baustelleneinrichtungsfläche für die Errichtung von Gebäude/Bauvorhaben im ÜSQ Süd nutzt, stellt der Käufer Süd diese Wegeflächen spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung derjenigen Gebäude/Bauvorhaben fertig, für deren Errichtung sie als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden.

(b) Wenn und soweit der Käufer Süd die Wegeflächen nicht als Baustelleneinrichtungsfläche für die Errichtung von Gebäude/Bauvorhaben im ÜSQ Süd nutzt, stellt der Käufer Süd diese Wegeflächen spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes/Bauvorhabens und Abbau der Fassadengerüste auf der Teilfläche fertig, auf der die jeweilige Wegefläche liegt bzw. an die sie unmittelbar angrenzt.

9.6 Verlängerung von Baufristen

Die Baufristen gemäß § 9.5 verlängern sich um denjenigen Zeitraum, in dem der Käufer Süd aus nicht gemäß § 11.9 von ihm zu vertretenden Gründen an der Durchführung der Bautätigkeit gehindert ist.

9.7 Der Käufer Süd hat die einzelnen Gebäude/Bauvorhaben in eigener Verantwortung unter Einhaltung aller dafür geltenden gesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Verpflichtungen zu planen und zu errichten; hinsichtlich des Innenausbaus für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ wird auf den Dauernutzungsrechtsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde) verwiesen. Er hat die Ausführung unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens auf dem ÜSQ Süd nach besten Kräften zu fördern und zu vollenden.

9.8 Dem Käufer ist bekannt, dass mehrere Grundstücke im Bereich der HafenCity in vollständiger oder teilweiser zeitlicher Überschneidung bebaut werden sollen. Die damit gegebenenfalls für die Verwirklichung seiner Bauvorhaben verbundenen Erschwernisse hat der Käufer Süd berücksichtigt. Im Interesse einer erfolgreichen zeitgleichen Entwicklung ist der Käufer Süd verpflichtet, sich im zweckmäßigen Umfang mit den Erwerbern und Eigentümern der anderen betroffenen Grundstücke nach den Geboten der Fairness, aber unter Beachtung des besonderen Ausmaßes des Bauvorhabens ÜSQ Süd, und der Sachlichkeit so abzustimmen, dass die Baumaßnahmen – insbesondere die Anlieferung zu und die Abfuhr von den Baustellen sowie eine etwaige Baustellenerschließung und -anlieferung von der Wasserseite her – unter möglichst geringer gegenseitiger Beeinträchtigung durchgeführt werden können, soweit dem Käufer Süd hierdurch keine unangemessenen Kosten entstehen.

9.9 Im Hinblick auf die Möglichkeit, dass aus der Bautätigkeit Schäden an angrenzenden Flächen und Anlagen resultieren können, verpflichtet sich der Käufer Süd, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme für Personenschäden im Einzelfall von mindestens EUR 10.000.000 und einer Deckungssumme für Sachschäden von ebenfalls mindestens EUR 10.000.000 und für Vermögensschäden von mindestens EUR 1.000.000 (jeweils bei zweifacher jährlicher Maximierung) abzuschließen und aufrechtzuerhalten, die auch die Haftung der

von dem Käufer Süd eingeschalteten Planer und bauausführenden Unternehmen deckt. Der Käufer Süd ist verpflichtet, den Bestand dieser Versicherung auf Anforderung der Verkäuferin nachzuweisen. Der Käufer Süd wird für die Arbeiten im Zusammenhang mit der Baugrube im Bereich der U-Bahn eine zusätzliche Versicherung mit angemessener Deckungssumme abschließen, die der Käufer Süd der Verkäuferin vor Beginn der Arbeiten in diesem Bereich nachweisen wird.

9.10 Sonstiges

9.10.1 § 9 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

9.10.2 Auf die Rechtsnachfolgeklauseln gemäß § 13 wird verwiesen.

9.10.3 Auf § 3.4.3 wird verwiesen und es wird klargestellt, dass hiernach unzulässige Baumaßnahmen des Käufers Süd vor Eintritt sowohl des Stichtags, als auch des Übergabetags keinen Baubeginn im Sinne des GKV Süd darstellen.

§ 10
Nutzungsbindung, Wettbewerbsverbot, Kreuzfahrtterminal

10.1 Nutzungsbindung

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude/Bauvorhaben auf den jeweiligen Teilflächen des ÜSQ Süd die nachgenannten Gebäudeflächen – vorbehaltlich der behördlichen Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen – nicht ohne vorherige Zustimmung der Verkäuferin, deren Erteilung im freien Ermessen der Verkäuferin steht, anders zu nutzen oder von Dritten nutzen zu lassen, als in dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan und/oder nachfolgend festgelegt ist (***Nutzungsbindung***):

10.1.1 Der Käufer Süd verpflichtet sich, auf den Kernflächen eine Erstvermietung als Nutzung für Entertainment (nur strukturell insgesamt zu Entertainmentzwecken, nicht bezogen auf die jeweilige konkrete Art der Entertainmentnutzung – ein Wechsel innerhalb der zulässigen Entertainmentnutzung und der Lage der Entertainmentflächen ist somit zulässig) einzurichten, die die für Entertainment vorgesehenen Flächen gemäß § 8.2.2 (ein-

schließlich einer Toleranz von 10%) erreichen. Sofern und soweit auf den Teilflächen A und/oder B Flächen für Entertainment genutzt werden, werden diese Flächen auf die gemäß vorstehendem Satz auf den Kernflächen zu erreichenden Entertainmentflächen angerechnet. Der Käufer Süd hat dem jeweiligen Erstmieter/-nutzer der Entertainmentflächen eine entsprechende Betriebspflicht aufzuerlegen. Diese Verpflichtung des Käufers Süd kann und muss schuldbefreiend für den Käufer Süd auf etwaige Nachfolger im Eigentum samt entsprechender Weitergabeverpflichtung (jeweils schuldbefreiend für den Veräußerer) bezogen auf die hergestellte Nutzung übertragen werden, bis die Erstellung der Gebäude/Bauvorhaben und die Übergabe an die Erstmieter/-nutzer erfolgt sind. Für etwaige Folgevermietung wird sich der Käufer Süd – insofern ohne dass eine Gesamtschuld des Investors Süd fortbestünde (§ 13.8.3) – bemühen, eine dauerhafte Entertainmentnutzung in entsprechendem Umfang auf den Kernflächen und, sofern und soweit vorhanden, auf den Teilflächen A und/oder B sicherzustellen; auch diese Bemühensobliegenheit hat der Käufer Süd auf etwaige Nachfolger im Eigentum samt entsprechender Weitergabeverpflichtung (jeweils schuldbefreiend für den Veräußerer) zu übertragen.

10.1.2 Im ÜSQ Süd hat der Käufer Süd bei der Vermietung dauerhaft die in **Anlage N12 10.1.2** genannten Punkte in Mietverträgen oder Betreiberverträgen für alle nicht den Wohnnutzungen zugeordneten Stellplätze der Tiefgarage im ÜSQ Süd zu berücksichtigen. Zudem hat der Käufer Süd die Tiefgarage, vorbehaltlich der gesetzlichen Regelungen und den evtl. Beschränkungen der Baugenehmigungen sowie vorübergehenden Schließungen aus technischen Gründen, ununterbrochen öffentlich zugänglich zu halten. Im Fall einer teilweisen Vermietung der Tiefgarage im ÜSQ Süd hat der Käufer Süd sicherzustellen, dass all diejenigen Tiefgaragenflächen, die für den Betrieb des Kreuzfahrtterminals ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ erforderlich sind, in der Hand eines Tiefgaragenbetreibers und, im Eigentum des Investors Retail liegen.

10.1.3 Im Falle der Vermietung oder sonstiger Nutzungsüberlassung an Dritte durch den Käufer Süd hat der Käufer Süd sicherzustellen, dass die verein-

barte Nutzungsbindung auch von seinen Vertragspartnern eingehalten wird, verbunden mit der Verpflichtung zur Aufnahme einer Vertragsklausel, dass die Vertragspartner auch nur mit diesen Einschränkungen untervermieten oder zur sonstigen Nutzung überlassen dürfen.

10.2 Wettbewerbsverbot

10.2.1 Den Parteien ist bekannt, dass im ÜSQ Nord auf den Teilflächen SPV 1 bis 4 gemäß GKV 2005 ein EDEKA-Frischemarkt und ein Drogeriemarkt als Teil des Nahversorgungszentrums angesiedelt sind.

10.2.2 Der Käufer Süd verpflichtet sich, einen etwaigen Drogeriemarkt auf dem ÜSQ Süd ausschließlich im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) anzusiedeln, nicht aber in den sonstigen Retail-Flächen.

10.2.3 Der Käufer Süd verpflichtet sich zudem, von der Ansiedlung eines Frischemarktes (wie etwa EDEKA oder Rewe) sowie der Ansiedlung eines ausschließlichen Bio(super)marktes (wie etwa Alnatura oder Basic) auf dem ÜSQ Süd abzusehen. Es wird klargestellt, dass die Ansiedlung eines Discounters (wie etwa Aldi oder Lidl) und/oder eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit mehr als 4.000 m^2 Mietfläche (MF-G gemäß gif) von dieser Beschränkung nicht erfasst ist.

10.2.4 Der Käufer Süd verpflichtet sich, einen etwaigen Discounter und einen etwaigen Lebensmittelvollsortimentmarkt mit mehr als 4.000 m^2 Mietfläche (MF-G gemäß gif) ausschließlich im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) anzusiedeln, nicht aber in den sonstigen Retail-Flächen des ÜSQ Süd.

10.2.5 Die Ansiedlung eines Frischemarktes auf dem ÜSQ Süd ist jedoch ab dem Zeitpunkt zulässig, ab dem auf der Teilfläche SPV 1 bis 4 insgesamt weniger als 2.000 m^2 BGF als Frischemarkt genutzt werden. Ein Leerstand der Frischemarktflächen auf den Teilflächen SPV 1 bis 4 von weniger als zwölf Monaten (zuzüglich einer etwaigen angemessenen Umbauphase) ist dabei unbeachtlich und lässt die Beschränkung gemäß diesem § 10.2 unberührt.

10.2.6 Die Ansiedlung eines ausschließlichen Bio(super)marktes auf dem ÜSQ Süd ist jedoch dann zulässig, wenn zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber des im ÜSQ Nord geplanten Bio(super)markts nicht spätestens zum 31. Dezember 2017 ein Mietvertrag mit Eröffnung spätestens nach zwölf Monaten abgeschlossen wurde oder nach Eröffnung des Bio(super)marktes auf den Flächen des ÜSQ Nord dieser länger als zwölf Monaten (zuzüglich einer etwaigen angemessenen Umbauphase) nicht für die Kundennutzung offen steht.

10.2.7 Die Beschränkungen gemäß diesem § 10.2 übernimmt der Käufer Süd jeweils gegenüber der Beteiligungs GmbH und der Verkäuferin. Die Beschränkungen entfallen mit Ablauf der Haltefrist Kernflächen, mit Ausnahme der räumlichen Beschränkungen zur Ansiedlung des Drogeriemarktes, des Discounters und des Lebensmittelvollsortimentmarktes im Warftgeschoss gemäß §§ 10.2.2 und 10.2.4.

10.2.8 Die Verpflichtungen des Käufers Süd gemäß diesem § 10.2 bestehen gegenüber der Verkäuferin und der Beteiligungs GmbH. Änderungen dieses § 10.2 bedürfen ausschließlich der Mitwirkung des Käufers Süd, der Beteiligungs GmbH und der Verkäuferin. Die sonstigen Parteien dieses GKV Süd stimmen einer etwaigen zukünftigen Änderung dieses § 10.2 hiermit zu.

10.3 Kaioperationsflächen, Plazafläche und Promenade Magdeburger Hafen

10.3.1 Ab Eröffnung Retail werden die in **Anlage N12 4.5.13** grün, rot und blau hinterlegten Kaioperationsflächen, die auf öffentlichem Grund liegen werden, wie Wege öffentlicher Zweckbestimmung der Öffentlichkeit zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen, sofern und soweit sie nicht temporär für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen benötigt werden und/oder rechtliche oder technische Vorgaben (insbesondere Einschränkungen im Rahmen der dann geltenden ISPS Anforderungen) einer solchen Nutzung entgegenstehen.

10.3.2 Die Verkäuferin gewährt der Quartiersmanagementgesellschaft ab Eröffnung Retail auf Grundlage des als **Anlage N12 5.6** beigefügten Musters eines Sondernutzungsvertrages für die in der **Anlage N12 10.3.2** grün hinterlegten Flächen besonderer Zweckbestimmung auf öffentlichem Grund (***Plazafläche***) (als ungewidmete Flächen unentgeltlich und, sofern und soweit gesetzlich zulässig, auch als etwaig gewidmete Flächen unentgeltlich) ein (Mitbe-)Nutzungsrecht für Zwecke der Nutzung wie Wegeflächen gemäß § 5.5 (einschließlich der gewerblichen Nutzung und temporären Nutzungsüberlassung an Dritte), sofern und soweit die Plazafläche nicht temporär für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen benötigt wird und/oder rechtliche oder technische Vorgaben (insbesondere Einschränkungen im Rahmen der dann geltenden ISPS Anforderungen) einer solchen Nutzung entgegenstehen.

(a) Der Käufer Süd wird die Plazafläche während der Bauphase voraussichtlich für Zwecke der Baustelleneinrichtung nutzen. Der Käufer Süd wird der Verkäuferin die Plazafläche unverzüglich zurückgeben, sobald er sie nicht mehr für Zwecke der Baustelleneinrichtung für das ÜSQ Süd benötigt. Er wird der Verkäuferin diesen Zeitpunkt rechtzeitig ankündigen. Nach vertragsgemäßer Rückgabe durch den Käufer Süd wird die Verkäuferin die Plazafläche in einer dem Freiraumkonzept gleichwertigen Qualität herstellen. Der Käufer Süd und die Verkäuferin verfolgen gemeinsam das Ziel, dass die Plazafläche durch die Verkäuferin bis zur Eröffnung Retail fertiggestellt ist, wobei dem Käufer Süd und der Verkäuferin bewusst ist, dass sich bei der Herstellung der Plazafläche Einschränkungen in zeitlicher Hinsicht durch die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen an der Kaioperationsfläche 2 (vgl. § 4.5.17) ergeben können und die Bauzeit für die Plazafläche ca. sechs Monate betragen wird.

(b) Sofern die Überlassung unentgeltlich erfolgt, verpflichtet sich die Quartiersmanagementgesellschaft als Gegenleistung für das Nutzungsrecht, die Plazafläche grundsätzlich auf eigene Kosten wie Wegeflächen zu reinigen und die Oberflächenbeläge der

Plazafläche sowie den notwendigen Unterbau (ca. 20 cm) instandzuhalten und instandzusetzen.

(c) Für Beschädigungen der Plazafläche, die nachweislich im Rahmen der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen entstehen, haftet der Dauernutzungsrechtsinhaber (d.h. derzeit die Verkäuferin) entsprechend der Regelungen des Dauernutzungsrechtsvertrages (Teil E der Rahmenurkunde).

(d) Die für die Wegeflächen maßgeblichen Regelungen dieses GKV Süd hat der Käufer Süd im Rahmen der Ausübung seiner Rechte aus dem nach diesem § 10.3.2 abzuschließenden Sondernutzungsrechtsvereinbarung für die Plazafläche entsprechend einzuhalten.

10.3.3 Während der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen stehen die Kaioperationsflächen 1 und/oder 2 der Öffentlichkeit nicht zur Mitbenutzung zur Verfügung. Vielmehr wird in diesen Zeiten aus Sicherheitsgründen der Zutritt auf die Kaioperationsflächen

(a) über die Abgänge/Rampen, die von der Laufebene an der Südgrenze des ÜSQ Süd auf die Kaioperationsflächen hinunterführen, durch die Verschließbaren Barrieren gemäß § 8.4.2(b) und

(b) von den angrenzenden, auf öffentlichem Grund liegenden Kaiflächen (voraussichtlich Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmung) durch ebenfalls mobile Abtrennungen (***Kaisperren***)

temporär unterbunden.

10.3.4 Hinsichtlich der Planung der Verschließbaren Barrieren gilt § 8.4.2(b). Die Kosten des Baus und Betriebs der Verschließbaren Barrieren sowie die Kosten für Planung, Bau und Betrieb der Kaisperren (jeweils einschließlich Instandhaltung und Instandsetzung) trägt die Verkäuferin, wobei sich Verkäuferin und Käufer Süd – unbeschadet der Kostentragung durch die Verkäuferin – abstimmen werden, ob der Käufer oder die Verkäuferin selbst die Kaisperren errichten wird. Käufer Süd und Verkäuferin ziehen in

Betracht, die Kaisperren im Rahmen einer ästhetisch ansprechenden technischen Lösung auf den Flächen des ÜSQ Süd oder im Bereich des Warftgeschosses der dortigen Gebäude zu verankern und außerhalb der Abfertigungszeiten dort zu verwahren. Käufer Süd und Verkäuferin werden sich wohlwollend hierzu abstimmen. Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin die Kosten einer solchen technischen Lösung trägt und dem Käufer Süd wirtschaftliche Nachteile, die dem Käufer Süd durch die Umsetzung einer solchen Lösung entstehen, ersetzen wird.

10.3.5 Auf § 12 in Verbindung mit **Anlage N12 12.2.2** (dort Ziffer 6) wird verwiesen.

10.3.6 Während der Abfertigungszeiten steht der Verkäuferin und/oder dem Betreiber des Kreuzfahrtterminals ÜSQ ein Weisungsrecht im Zusammenhang mit den dann geltend ISPS Anforderungen unter Berücksichtigung der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen hinsichtlich derjenigen Flächen des ÜSQ Süd zu, die im Rahmen der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen benötigt werden. Dies betrifft insbesondere diejenigen Flächen, auf denen sich die Verschließbaren Barrieren und, soweit Flächen des ÜSQ Süd betroffen sind, die Kaisperren befinden. Insoweit trägt der Weisungsbefugte die Verkehrssicherungspflicht und die Verantwortung für einen ordnungsgemäßen Betrieb.

10.3.7 Die Verkäuferin ist befugt, ihre Rechte und Pflichten gemäß diesem §§ 10.3.1 bis 10.3.7 auf den Dauernutzungsrechtsinhaber (§ 26 des Dauernutzungsrechtsvertrags) und/oder den Betreiber des Kreuzfahrtterminals zu übertragen.

10.3.8 Die Verkäuferin wird nach Fertigstellung des Gebäudes/Bauvorhabens auf der Teilfläche C die Promenadenflächen, die westlich an den Magdeburger Hafen anschließen, entsprechend der vorgesehenen Standards fertigstellen und für den allgemeinen Verkehr wie Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimung als Promenadenfläche zur Verfügung stellen.

10.4 Kreuzfahrtterminal ÜSQ

10.4.1 Der Käufer Süd ist verpflichtet, entsprechend der in diesem GKV Süd und dem Dauernutzungsrechtsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde) enthaltenen Regelungen auf der Teilfläche E1 (Teilfläche SPV 21) und unter anderem ein integriertes Kreuzfahrtterminal (***Kreuzfahrtterminal ÜSQ***) einschließlich der Rampe zwischen Erdgeschossebene des Gebäudes und der Kaioperationsfläche, der Zufahrts- und Zugangsbereiche, der Vorfahrtsflächen für mindestens 20 Taxen, der baurechtlich nachzuweisenden Zahl von Stellplätzen für PKW und der Bushaltepositionen für mindestens 15 Busse und einschließlich von fünf exklusiven und fünf weiteren, nicht fest zugewiesenen Stellplätzen für Zoll, Polizei bzw. Terminalbetreibergesellschaft (***Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ***) zu planen und zu errichten. Außerhalb der Abfertigungszeiten für Kreuzfahrtschiffe dürfen die Vorfahrtsflächen für Taxen und die Bushaltepositionen auch vom Käufer Süd genutzt werden. Der Käufer Süd hat im Rahmen der gemäß diesem GKV Süd und/oder dem Dauernutzungsrechtsvertrag gemäß Teil E der Rahmenurkunde (vgl. auch § 10.4.2) von ihm zu erbringenden Planungen und Bauleistungen alle baulichen für ein Kreuzfahrtterminal bestehenden Anforderungen einzuhalten, insbesondere solche, die sich aus dem bei Erlangung der Baugenehmigung geltenden ISPS Anforderungen ergeben; auf § 1.3 des Dauernutzungsrechtsvertrages wird verwiesen.

10.4.2 Dauernutzungsrechtsvertrag

Die Verkäuferin und die Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG schließen den Dauernutzungsrechtsvertrag über das Kreuzfahrtterminal ÜSQ gemäß Teil E der Rahmenurkunde ab.

(a) Eigentümer der Fläche bzw. der (künftigen) Teileigentumseinheit(en), auf denen sich der ausschließliche Nutzungsgegenstand im Sinne des Dauernutzungsrechtsvertrages befindet, hat mindestsens bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen die Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG zu sein, soweit nicht eine, im freien Ermessen der Verkäuferin stehende, Zustimmung gemäß

§ 13.1.1 erfolgt. Für den Zeitraum nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen wird auf § 13.1.2 verwiesen.

(b) Hinsichtlich der Verpflichtung anderer Gesellschaften des Käufers Süd zur Bestellung des Dauernutzungsrechts am Nutzungsgegenstand bzw. der Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten an weiteren Flächen für das Kreuzfahrtterminal gilt § 12.7.

(c) Sollte der Dauernutzungsrechtsvertrag von der Verkäuferin bzw. dem zukünftigen Dauernutzungsrechtsinhaber gekündigt worden oder ein Heimfall erfolgt sein (jeweils nach näherer Maßgabe des Dauernutzungsrechtsvertrags), wird die Verkäuferin auf schriftliche Anforderung des Eigentümers der Flächen des Kreuzfahrtterminals ÜSQ diesem Eigentümer die Ausstattung des Kreuzfahrtterminals ÜSQ und die Nutzung der Kaioperationsflächen zu Zwecken des (Weiter-)Betriebs des Kreuzfahrtterminals ÜSQ andienen, sofern und soweit dies öffentlich-rechtlich und vergaberechtlich zulässig ist.

(d) Sollte der Eigentümer eine Weiterführung des Kreuzfahrtterminals ÜSQ nicht beabsichtigen, wird sich die Verkäuferin bemühen, die von dem Eigentümer beabsichtigte Nutzungsänderung zu ermöglichen, sofern es sich bei der beabsichtigten Nutzungsart um eine im Kerngebiet (§ 7 Baunutzungsverordnung) und auch ansonsten rechtlich zulässige Nutzungsart handelt.

10.4.3 „Power-Barge“

Den Parteien ist bekannt, dass die FHH die Versorgung von Kreuzfahrtschiffen am Kreuzfahrtterminal ÜSQ über eine sogenannte „Power-Barge“ in Betracht zieht, sofern dies technisch in Bezug auf das Kreuzfahrtterminal ÜSQ möglich ist. Bei der „Power-Barge“ handelt es sich um ein Versorgungsschiff (mit oder ohne eigenen Antrieb), das im Bereich des Kreuzfahrtterminals ÜSQ an der Kaianlage festmacht und die Kreuzfahrtschiffe während der Liegezeiten mit Strom versorgt, der durch ein sich auf der „Power-Barge“ befindliches Flüssiggaskraftwerk erzeugt wird. Der

Käufer Süd wird die Verkäuferin für den Zeitraum der Haltefrist Kernflächen bei der Umsetzung dieses Konzepts wohlwollend unterstützen. Eine Kostentragungspflicht des Käufers Süd wird hierdurch jedoch nicht begründet.

10.4.4 Zukünftige Anforderungen an Kreuzfahrtterminals

(a) Auch wenn und soweit sich aus verbindlichen internationalen, europäischen und nationalen Vorschriften Anforderungen an den Betrieb von Kreuzfahrtterminals (einschließlich der Anlandung von Kreuzfahrtschiffen) ergeben, wird die Verkäuferin sicherstellen, dass das Kreuzfahrtterminal ÜSQ gegenüber anderen Kreuzfahrtterminals in Hamburg, welche von der FHH direkt oder indirekt betrieben werden, nicht benachteiligt wird. Die Verkäuferin wird die zur Einhaltung solcher verbindlichen internationalen, europäischen und nationalen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen nach freier Wahl der Mittel im (auch bezogen auf die derzeit angestrebte „Power-Barge"-Lösung) angemessenen und wirtschaftlich vertretbaren Umfang sicherstellen. Entscheidet sich die Verkäuferin, die Einhaltung solcher Vorschriften durch Investitionen in das Kreuzfahrtterminal ÜSQ oder dessen Betrieb sicherzustellen, ist sie auch hierzu ebenfalls nur im angemessenen und wirtschaftlich vertretbaren Umfang verpflichtet. Sofern Maßnahmen bzw. Investitionen den angemessenen und wirtschaftlich vertretbaren Umfang überschreiten würden, werden die Parteien sich bemühen, die auftretenden Probleme einvernehmlich zu lösen. Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin zu Maßnahmen für bzw. Investitionen in das Kreuzfahrtterminal ÜSQ, die den angemessenen und wirtschaftlich vertretbaren Umfang überschreiten, nicht verpflichtet ist.

(b) Soweit die Verkäuferin für Maßnahmen gemäß § 10.4.4(a) auf die Mitwirkung des Käufers Süd angewiesen ist (z.B. aufgrund der Integration des Kreuzfahrtterminals ÜSQ in das auf der Teilflächen E1 zu errichtende Gebäude/Bauvorhaben), ist der Käufer Süd zur entsprechenden Mitwirkung verpflichtet. Angemessene Kosten,

die dem Käufer Süd hierdurch entstehen, trägt die Verkäuferin. Eine Kostentragungspflicht des Käufers Süd wird hierdurch jedoch nicht begründet.

(c) Die Verkäuferin verpflichtet sich im Dauernutzungsrechtsvertrag, sich darum zu bemühen, etwaige durch Umbauten oder Änderungen des Kreuzfahrtterminals ÜSQ entstehende Auswirkungen auf die Einzelhandelsnutzung auf den angrenzenden Teilflächen (auch in zeitlicher Hinsicht) auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Diese Verpflichtung wird die Verkäuferin auf einen etwaigen Nachfolger im Hinblick auf die Dauernutzungsberechtigung übertragen.

10.4.5 Betrieb von Kreuzfahrtterminals in Hamburg

(a) Das Kreuzfahrtterminal ÜSQ ist ein wichtiger Baustein des ÜSQ Süd und soll auch angesichts mehrerer Kreuzfahrtterminals in Hamburg (und zukünftig eventuell weiterer Kreuzfahrtterminals) langfristig betrieben werden.

(b) Es wird ein einheitliches, diskriminierungsfreies Entgeltsystem geben. Die Zuweisung auf die Liegeplätze erfolgt auf Basis der diskriminierungsfreien „Berthing Policy", das heißt Steuerung der Liegeplatzvergabe insbesondere über Schiffsgrößen, Anlaufhäufigkeit, Passagierzahl, Nutzungsmöglichkeit von Landstrom.

10.4.6 Ansprüche gegen die Verkäuferin aus den vorstehenden §§ 10.4.4(a), 10.4.4(b) und/oder 10.4.5 kann ausschließlich der Investor Retail und/oder – sofern und solange er Eigentümer/dinglich Berechtigter des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands gemäß Dauernutzungsrechtsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde) ist – die Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG geltend machen, und dies jeweils zeitlich beschränkt auf 25 Jahre ab Nutzungsbeginn im Sinne des Dauernutzungsrechtsvertrages. Während der Haltefrist Kernflächen dürfen diese Ansprüche nicht abgetreten werden; eine Abtretung nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen an einen zu-

künftigen Rechtsnachfolger im Eigentum an der Fläche des Kreuzfahrtterminals ÜSQ ist zulässig.

10.4.7 Eine Nutzung des Kreuzfahrtterminals ÜSQ und der Kaioperationsflächen für Wohn- oder Übernachtungsstätten, die über die Anlandung von Kreuzfahrtschiffen hinausgeht, ist unzulässig. Eine Ausnahme hiervon bildet die Nutzung für etwaige Eventunterkünfte bei Olympischen Spielen oder derartigen kurzen Großevents.

10.5 Wegeflächen

Hinsichtlich der in **Anlage N12 5.5.1** markierten Wegeflächen hat der Käufer Süd, da die Wegeflächen nicht öffentlich gewidmet werden, die folgenden Rechte und Verpflichtungen:

10.5.1 Der Käufer Süd verpflichtet sich, die Nutzung der Wegeflächen durch den allgemeinen Verkehr, mit Ausnahme des Verkehrs von Kraftfahrzeugen im Sinne von § 1 Abs. 2 Straßenverkehrsgesetz sowie von Rollschuhfahrern, Skateboardern o.ä. und Fahrradfahrern, wie folgt zu dulden:

(a) Hinsichtlich der (überdachten und nicht-überdachten) Wegeflächen, die nicht im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) liegen, (dies betrifft die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 und 3) orange markierten Wegeflächen) hat der Käufer Süd an allen Tagen der Woche eine 24-stündige ununterbrochene Zugänglichkeit der Wegeflächen für den allgemeinen Verkehr zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1) blau markierten Flächen westlich des Überseeboulevards, für die der Käufer Süd an allen Tagen der Woche eine ununterbrochene Zugänglichkeit der Wegeflächen für den allgemeinen Verkehr mindestens im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 23:00 Uhr zu gewährleisten hat.

(b) Hinsichtlich der Wegeflächen, die im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) liegen – dies betrifft die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 2) blau markierten Wegeflächen – hat der Käufer Süd an allen Tagen der Wochen eine ununterbrochene Zugänglichkeit der We-

geflächen für den allgemeinen Verkehr mindestens im Zeitraum von 7:00 bis 23:00 Uhr zu gewährleisten. An nicht-verkaufsoffenen Sonn- und Feiertagen können die Wegeflächen im Warftgeschoss ganztätig geschlossen bleiben.

(c) Der Käufer Süd hat die Wegeflächen auf eigene Kosten für diese Nutzung durch den allgemeinen Verkehr instandzuhalten und instandzusetzen. Temporäre Nutzungseinschränkungen während Wartungs-, Reinigungs-, Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten oder wegen wesentlicher Gefahren sind zulässig und gelten nicht als Verstoß.

10.5.2 Der Käufer Süd hat das Hausrecht für die Wegeflächen und die Quartiersmanagementgesellschaft wird dieses im Rahmen der noch abzuschließenden Sondernutzungsrechtsvereinbarung für die Plazafläche von der Verkäuferin erhalten (§ 10.3.2). Der Käufer Süd und die Quartiersmanagementgesellschaft verpflichten sich, dem allgemeinen Verkehr im Rahmen des Hausrechtes und im Rahmen der auf diesem Hausrecht basierenden Benutzungsordnung, die als **Anlage N12 10.5.2** beigefügt ist, vorbehaltlich dieses § 10.5 nur solche temporären oder sonstige Einschränkungen aufzuerlegen, die im Rahmen der Benutzungsordnung zulässig oder ansonsten erforderlich sind,

(a) um die Sicherheit und Ordnung sowie die Durchsetzung der Benutzungsordnung auf den Wegeflächen zu gewährleisten, oder

(b) um einen Gebrauch auszuschließen oder von der Genehmigung des jeweiligen Eigentümers abhängig zu machen, der den Gebrauch der Wegeflächen durch andere dauernd ausschließt, in den Wegekörper eingreift bzw. schädigt oder über die Teilnahme am allgemeinen Verkehr oder den Anliegergebrauch hinausgeht.

10.5.3 Von der Quartiersmanagementgesellschaft oder mit deren Zustimmung organisierte Veranstaltungen sind auf den Wegeflächen zulässig, selbst wenn sie zu einer vorübergehenden Einschränkung der Nutzung durch die Allgemeinheit führen.

10.5.4 Der Käufer Süd verpflichtet sich, eine Videoüberwachung des Verkehrs auf den Wegeflächen zu unterlassen, es sei denn, die Verkehrsteilnehmer werden durch Aushänge an den Eingängen der Wegeflächen ausdrücklich auf diese hingewiesen und die Aufnahmen werden unverzüglich nach ihrer Aufzeichnung gelöscht, wenn sie zur Erreichung des Zwecks der Videoüberwachung nicht mehr erforderlich sind oder wenn schutzwürdige Interessen der Betroffenen einer weiteren Speicherung entgegenstehen. Unberührt davon bleiben die Sicherheitseinrichtungen der Mieter/Nutzer innerhalb ihrer Mietflächen, für die nur die gesetzlichen Beschränkungen maßgeblich sind.

10.5.5 Die Verkäuferin und der Käufer Süd werden eine Kurzfassung der Benutzungsordnung abstimmen und der Käufer Süd wird diese an den Zugängen zum ÜSQ Süd deutlich sichtbar aushängen. Die Parteien sind mit einer Abweichung der Benutzungsordnungen zwischen dem ÜSQ Nord und ÜSQ Süd einverstanden und die SPV 1 bis 12 und die übrigen Beteiligten des Käuferkonsortiums sowie der Käufer „Altes Hafenamt" und der Käufer „Wohnturm" verzichten auf eine Mitwirkung bei künftigen Änderungen der Benutzungsordnung für das ÜSQ Süd.

10.5.6 Der Käufer Süd verpflichtet sich, das Fotografieren auf den Teilflächen des ÜSQ Süd nicht im Allgemeinen zu untersagen und insofern von seinem Hausrecht auf den Wegeflächen keinen Gebrauch zu machen. Unterlassenansprüche aufgrund von Persönlichkeitsrechten oder aufgrund anderer zwingender rechtlicher Gründe bleiben unberührt.

10.5.7 Der Käufer Süd ist berechtigt, die Benutzungsordnung zur Einhaltung zwingender rechtlicher und tatsächlicher Gründe anzupassen. Sonstige Änderungen der Benutzungsordnung sind nur mit Zustimmung der Verkäuferin zulässig.

10.5.8 Der Käufer Süd verzichtet dauerhaft auf eine Klimatisierung der Wegeflächen; unberührt bleiben das Recht, die Nutzungseinheiten/Mieteinheiten außerhalb der Wegeflächen zu klimatisieren sowie die Umsetzung der in **Anlage N12 8.2.5** genannten Grundsätze.

10.5.9 Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Wegeflächen zu pflegen, instand zu halten, instand zu setzen, zu erneuern und zu reinigen, und zwar auf einem dem ÜSQ Süd angemessenen, hohen Qualitätsniveau und außerhalb des Warftgeschosses nach Maßgabe des jeweils geltenden Freiraumkonzepts und der Gestaltungsrichtlinien.

10.6 Parkleitsystem

Eine Kostenbeteiligung des Käufers Süd an dem städtischen dynamischen Parkleitsystem im derzeit bereits existierenden und/oder vom Käuferkonsortium bereits finanziell getragenen Umfang erfolgt nicht.

10.6.1 Etwaige Kosten für Anpassungen des Parkleitsystems, die sich aus der im Vergleich zum GKV 2005 geänderten Planung des Käufers Süd für das ÜSQ Süd ergeben, sowie Kosten für technische Verbesserungen trägt der Käufer Süd.

10.6.2 Der Käufer Süd verpflichtet sich, unverzüglich nach Einreichung der Baugenehmigungsanträge gemäß § 8.10.4(a) und § 8.10.4(b) mit der zuständigen Behörde einen Vertrag über die Integration des ÜSQ Süd in das städtische dynamische Parkleitsystem zu schließen, unter Anrechnung etwaiger vom Käuferkonsortium betreffend das ÜSQ Süd gezahlten Beträge. Die dort zu vereinbarende Kostenbeteiligung des Käufers Süd darf frühestens zum Stichtag zur Zahlung fällig werden.

10.7 Unzulässige Nutzungen

10.7.1 Unzulässig sind im gesamten ÜSQ Süd:

(a) Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, mit Ausnahme von durch die FHH genehmigten Spielbanken sowie

(b) Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet ist.

10.7.2 Der Käufer Süd hat diese Nutzungsbeschränkung auf Mieter/Nutzer mit entsprechender Weitergabeverpflichtung an Untermieter etc. zu übertragen.

10.8 StadtRAD Hamburg

Die Verkäuferin ist berechtigt, nach Abstimmung eines geeigneten Standorts mit dem Käufer Süd, auf einer der Teilflächen des ÜSQ Süd eine StadtRAD Hamburg Station oder eine Verleihstation eines gleichwertigen Radverleihsystems für maximal 50 Fahrräder zu installieren und zu betreiben oder von Dritten installieren und betreiben zu lassen. Eine Kostentragungspflicht des Käufers Süd wird hierdurch nicht begründet. Soweit rechtlich möglich, werden diese Fahrradstellplätze auf die vom Käufer Süd nach öffentlichem Recht zur Verfügung zu stellenden Fahrradstellplätze angerechnet.

10.9 Sonstiges

10.9.1 § 10 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

10.9.2 Auf die Rechtsnachfolgeklauseln gemäß § 13 wird verwiesen.

§ 11
Kommunikation, Projektmanager, Modelle und Konzepte, Vertretenmüssen

11.1 Kommunikation während der Bauphase

11.1.1 Die mfi Development steht der Verkäuferin als Vertreter des Käufers Süd und des Investors Süd und damit als zentraler Ansprechpartner für die Planungs- und Bauverpflichtungen sowie sonstiger grundstücksbezogener Verpflichtungen sowie der damit im Zusammenhang stehenden und anderen in diesem GKV Süd geregelten Informations- und Dokumentationsverpflichtungen des Käufers Süd und/oder des Investors Süd zur Verfügung. Der Käufer Süd und Investor Süd lassen alle Absprachen zwischen der Verkäuferin und der mfi Development verbindlich gegen sich gelten und umgekehrt lässt die mfi Development alle Absprachen zwischen der Verkäuferin und dem Käufer Süd und/oder dem Investor Süd verbindlich gegen sich gelten, ohne dass hierdurch eine gegenseitige Mithaftung begründet wird.

11.1.2 Käufer Süd und Investor Süd bevollmächtigen und beauftragen hiermit mfi Development in entsprechendem Umfang. Die Vollmacht gilt solange, bis der Verkäuferin vom Käufer Süd und Investor Süd ein neuer Bevollmächtigter benannt wird, der mit Unibail-Rodamco S.E. im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbunden ist, seinen Sitz in Deutschland hat und für die Unibail-Rodamco-Konzerngruppe die Entwicklung einzelhandelsbezogener Projekte verantwortlich betreut, folglich über eine entsprechende Kompetenz bei der Entwicklung einzelhandelsbezogener Projekte verfügt. Im Fall der Benennung eines solchen neuen Bevollmächtigten gelten die Regelungen dieses § 11.1 für diesen entsprechend.

11.1.3 Es wird klargestellt, dass die mfi Development insoweit als Vertreter des Käufers Süd und des Investors Süd tätig wird und der Käufer Süd sowie der Investor Süd gegenüber der Verkäuferin ein Verschulden von mfi Development wie eigenes Verschulden zu vertreten haben.

11.1.4 Die mfi Development verpflichtet sich, eine natürliche Person als zuständige(n), gesamtverantwortliche(n) Projektmanager(in) mit ständigem Arbeitsplatz in Hamburg für alle Entscheidungen und die Abstimmung vor Ort (***Projektmanager***) zu benennen. Der Projektmanager soll spätestens drei Monate nach dem Zeitpunkt des Eintritts der aufschiebenden Bedingung (§ 27.1) seine Arbeit aufnehmen. Der Projektmanager kann und darf sowohl wesentliche technische als auch kaufmännische Entscheidungen für den Käufer Süd und den Investor Süd treffen und den Käufer Süd und den Investor Süd im Rahmen der Compliance-Vorschriften der Unibail-Rodamco-Gruppe entsprechend binden; die geltenden Formvorschriften für Nachträge zu Grundstückskaufverträgen bleiben unberührt. Eine Auswechslung des Projektmanagers ist der Verkäuferin schriftlich unter Benennung eines neuen Projektmanagers mitzuteilen.

11.1.5 Die Verpflichtungen der mfi Development enden jeweils ein Jahr nach Erfüllung der Bauverpflichtungen für die jeweilige Teilfläche; in Bezug auf die Wegeflächen enden die Verpflichtungen zwei Jahre nach Erfüllung der Bauverpflichtungen betreffend die Wegeflächen. Anschließend übernimmt

die Quartiersmanagementgesellschaft etwaig noch verbleibende Verpflichtungen der mfi Development hinsichtlich der Wegeflächen.

11.2 Die Quartiersmanagementgesellschaft verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die folgenden Regelungen und Konzepte einzuhalten und umzusetzen:

11.2.1 das Quartiersmanagement gemäß § 13.6,

11.2.2 das (nach §§ 8.10.2, 11.6.1 fortzuschreibende) Freiraumkonzept, gültig auch für die Wegeflächen, mit Ausnahme derjenigen Wegeflächen, die im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) liegen – die Ausnahme betrifft die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 2) blau markierten Wegeflächen; sowie

11.2.3 das Ver- und Entsorgungskonzept: Die Ver- und Entsorgung des ÜSQ Süd findet, soweit entsorgungsrechtlich zulässig und vorbehaltlich der Leerung etwaiger für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellter Müllsammelbehältnisse auf den Wegeflächen und von Postlieferungen, die in vom Käufer Süd zu bestimmenden Teilbereichen der Wegeflächen, die für den öffentlichen Charakter der Wegeflächen als Fußgängerbereich nicht wesentlich sind, für alle Nutzungen unterirdisch auf der Ebene des ersten Untergeschosses und im Rahmen der im Bereich der FHH geltenden rechtlichen Vorgaben statt. Der Käufer Süd hat die Zufahrtsmöglichkeiten (Rampen, Wendeflächen, Ladepositionen etc.) entsprechend ausreichend zu dimensionieren und insoweit die Details des Entsorgungskonzepts mit der Stadtreinigung Hamburg zu koordinieren.

11.3 Die Verkäuferin und der Käufer Süd verpflichten sich, für alle Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen des ÜSQ Süd nach Einreichung der Anträge auf Erteilung der Baugenehmigungen für alle Gebäude/Bauvorhaben der Kernflächen, spätestens aber zwei Monate nach Einreichung des letzten Baugenehmigungsantrags für alle Gebäude/Bauvorhaben der Kernflächen einvernehmlich ***Gestaltungsrichtlinien*** für alle Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen des ÜSQ Süd zu folgenden Punkten zu entwickeln:

11.3.1 hinsichtlich des Außenauftritts der in **Anlage N 12 11.3.1** rot gekennzeichneten, nicht-überdachten Flächen samt diese umgebende Fassadenbe-

reiche: Gestaltung (i) eines etwaigen außenliegenden Sonnenschutzes, (ii) der Außenbeleuchtung, (iii) der Stadtraummöblierung (einschließlich etwaiger Fahrradständer) und (iv) von Außenwerbung (Farbe, Größe und Platzierung, dabei muss insbesondere die Entertainmentwerbung branchentypisch ausgestaltet werden dürfen);

11.3.2 hinsichtlich des Außenauftritts der in **Anlage N 12 11.3.2** grün markierten, überdachten und in der oberen Erdgeschossebene gelegenen Flächen samt diese umgebende Fassadenbereiche: Gestaltung (i) der Außenbeleuchtung und (ii) von Außenwerbung (Farbe, Größe und Platzierung, dabei muss insbesondere die Entertainmentwerbung branchentypisch ausgestaltet werden dürfen), jeweils nur betreffend die Außenbeleuchtung und Außenwerbung oberhalb der Retail-Fassaden;

11.3.3 die Gestaltungsrichtlinien finden keine Anwendung hinsichtlich der im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) gelegenen Flächen samt diese umgebende innere Fassadenbereiche.

11.3.4 Die Verkäuferin und der Käufer Süd werden die Gestaltungsrichtlinien nach einvernehmlicher Abstimmung im Wege eines Nachtrages zum Gegenstand des GKV Süd machen.

11.3.5 Auf § 8.2.6 wird verwiesen; sind die dort genannten Wegeflächen nicht überdacht, gilt insofern § 11.3.1, ansonsten § 11.3.2.

11.4 Der Käufer Süd ist verpflichtet, die gemäß § 11.3 vereinbarten Gestaltungsrichtlinien nach folgenden Maßgaben einzuhalten und umzusetzen:

11.4.1 Die Gestaltungsrichtlinien gelten dauerhaft und enden insbesondere nicht mit dem Ablauf der Haltefrist Kernflächen.

11.4.2 Der Käufer Süd ist berechtigt, den Einzelhandelsauftritt auf Anforderung von Groß-/Anker-/Schlüsselmietern auch ohne Zustimmung der Verkäuferin, allerdings im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen und unter Einhaltung der Gestaltungsrichtlinien, derart zu modifizieren, dass dieser sich über mehrere Stockwerke erstreckt.

11.5 Der Käufer Süd und die Verkäuferin werden bis zum Zeitpunkt der Eröffnung Retail und der Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A, B, C und E3 sowie den Teilflächen D1 und D2 bis zur Geländeoberkante insgesamt – auch im Rahmen des Koordinationsausschusses (§ 21.4) – die sich aus §§ 11.2 bis 11.4 ergebenden Konzepte und Regelungen bei Bedarf nach näherer Maßgabe von § 11.6 weiter fortentwickeln und deren Einhaltung und Umsetzung koordinieren.

11.6 Für eine Änderung der in § 11.2 und Ausnahmen zu den in §§ 11.3, 11.4 genannten Konzepten gilt Folgendes:

11.6.1 Eine Änderung des Quartiersmanagementkonzepts gemäß § 11.2.1 und/oder des Freiraumkonzepts gemäß § 11.2.2 bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin, die nur aus sachlichem Grund verweigert werden darf. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn durch die Änderung die wesentlichen Elemente der Einheitlichkeit des äußeren, insbesondere städtebaulichen, Erscheinungsbildes des ÜSQ Süd gefährdet würden.

11.6.2 Eine Änderung des Ver- und Entsorgungskonzepts gemäß § 11.2.3 bedarf keiner Zustimmung der Verkäuferin, solange die Verpflichtung zur unterirdischen Ver- und Entsorgung für alle Nutzungsarten und die im Bereich der FHH geltenden rechtlichen Vorgaben eingehalten sind.

11.6.3 Ausnahmen von den Regelungen der Gestaltungsrichtlinien gemäß §§ 11.3 und 11.4 bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin, die nur aus sachlichem Grund verweigert werden darf.

11.7 Vermarktungstätigkeit

11.7.1 Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung des ÜSQ Süd als zentralem Stadtbaustein der zukünftigen HafenCity verpflichtet sich der Käufer Süd, für die Erstvermarktung eine Marketingstrategie für das ÜSQ Süd zu entwickeln sowie eine den Qualitätsanforderungen des ÜSQ Süd als zentraler Teil der HafenCity angepasste Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. Zu diesem Zweck wird der Käufer Süd in enger Kooperation mit der Verkäuferin beginnend drei Monate nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß

§ 27.1 bis zur Eröffnung Retail ein Marketing- und Informationszentrum im Ausmaß von mindestens 150 m² BGF in der HafenCity auf eigene Kosten bereitstellen und wöchentlich mindestens von Dienstag bis Sonntag und an jedem dieser Tage mindestens von 13 bis 18 Uhr für die Öffentlichkeit zugänglich machen.

11.7.2 Der Käufer Süd wird ein Kommunikationskonzept für die Kernflächen entwickeln und schrittweise verfeinern. Das Konzept ist darauf auszurichten, das ÜSQ Süd in der Öffentlichkeit zumindest auch unter der Mitbenutzung der Marke „Überseequartier" als hochwertige Marke mit Unikatcharakter zu etablieren.

11.7.3 Die Verkäuferin stellt der Quartiersmanagementgesellschaft für die Zeit, in der die Quartiersmanagementgesellschaft die Managementverpflichtung zu erfüllen hat, anschließend demjenigen, der dann die Managementverpflichtung trägt, unentgeltlich das Nutzungsrecht an den Domains „ueberseequartier.com" und „ueberseequartier.info" zur Mitbenutzung zur Verfügung, ohne dass hiermit eine Garantie- oder sonstige Mängelhaftung der Verkäuferin im Hinblick auf das Bestehen der Domains oder den Umfang des Nutzungsrechts verbunden wäre. Die Quartiersmanagementgesellschaft ist zur Weiterübertragung des Mitbenutzungsrechts an verbundene Unternehmen, Subunternehmen, Dienstleister etc. berechtigt, sofern und soweit zur Erreichung der Zwecke dieses § 11.7 erforderlich oder zweckmäßig. Im Gegenzug räumt die Quartiersmanagementgesellschaft der Verkäuferin für nicht gewerbliche Kommunikationszwecke ein Mitbenutzungsrecht an denjenigen Marken ein, die die Quartiersmanagementgesellschaft durch den Rechtübertragungsvertrag nach Teil F der Rahmenurkunde vom Käuferkonsortium oder anderweitig erwirbt oder begründet (einschließlich des Namens, unter dem die Kernfläche vermarktet wird), ebenfalls ohne dass hiermit eine Garantie- oder sonstige Mängelhaftung im Hinblick auf das Bestehen dieser Marken oder den Umfang des Nutzungsrechts verbunden wäre. Die Quartiersmanagementgesellschaft wird der Verkäuferin sowie deren verbundenen Unternehmen, insbesondere der Hamburger Hochbahn AG und der Terminaleigentumsgesellschaft, die

Nutzung der Marke „Überseequartier“ nicht untersagen; die Quartiersmanagementgesellschaft ist verpflichtet, diese Verpflichtung an einen Rechtsnachfolger bezüglich der entsprechenden Rechte mit Weiterübertragungsverflichtung weiterzugeben.

11.7.4 Die Quartiersmanagementgesellschaft ist gehalten, bei aus ihrer Sicht geeigneten tourismusrelevanten Einrichtungen in Hamburg mitzuwirken. Die Quartiersmanagementgesellschaft wird die Verkäuferin über ihr Mitwirken informieren. Die Quartiersmanagementgesellschaft ist verpflichtet, dieses Gehaltensein auch einem Rechtsnachfolger der Quartiersmanagementpflicht aufzuerlegen.

11.8 HafenCity Quartiersmanagement

11.8.1 Die HafenCity weist als innenstädtischer Stadtteil eine breite und feinkörnige Nutzungsmischung auf. Bewohner, Betriebe, Beschäftigte und Besucher sollen sich mit ihren vielfältigen Interessen gleichermaßen und ausgewogen im öffentlichen Alltagsleben – und auch bei Anlässen und Ereignissen mit Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus – wiederfinden. Eigeninitiative, Handlungsbereitschaft, Übernahme von Verantwortung, Teilhabe, Kompromissbereitschaft und Interessensausgleich sind erforderlich, um in einem verträglichen Miteinander lokale Lebensbedürfnisse in der HafenCity mit ihren besonderen Anforderungen eines besucherintensiven innenstädtischen Umfeldes zu befriedigen. Als Plattformen der erforderlichen sozialen Prozesse der Beteiligten können unterschiedliche Institutionen dienen. Eine besondere Aufgabe kommt einem HafenCity Quartiersmanagement zu, das auf eine Förderung der sozialen und materiellen Qualitäten der HafenCity angelegt ist. Die Verkäuferin strebt die zügige Einrichtung eines HafenCity Quartiersmanagements gemäß der als **Anlage N12 11.8.1** beigefügten Rahmenvorgaben an.

11.8.2 Die Quartiersmanagementgesellschaft (und nicht, wie in der **Anlage N12 11.8.1** vorgesehen, die Eigentümer) wird sich wie folgt an dem HafenCity Quartiersmanagement beteiligen:

(a) Kostenbeteiligung mit einem Betrag in Höhe von monatlich EUR 0,07 pro m² BGF Wohnnutzung, jeweils berechnet auf Grundlage der im betreffenden Bauantrag ausgewiesenen Fläche für Wohnungen, und zahlbar zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres. Die Zahlungspflicht beginnt mit Erstbezugsfähigkeit der jeweiligen Wohnungen, jeweils in den Gebäuden/Bauvorhaben auf den Teilflächen A, B und E3. Der vorgenannte Betrag ändert sich jährlich im Januar, zum ersten Mal im Januar 2016 entsprechend der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100) gegenüber dem im Januar des vorangehenden Jahres bestehenden Wert;

(b) zusätzliche pauschale Kostenbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 jährlich, beginnend mit dem Jahr der Fertigstellung Kernflächen.

Die Verkäuferin wird dem Käufer Süd das Konto, auf welches die Zahlungen zu leisten sind, schriftlich mitteilen.

11.8.3 Die Quartiersmanagementgesellschaft ist verpflichtet, die von ihr nach § 11.8 übernommenen Pflichten einem Rechtsnachfolger der Quartiersmanagementaufgabe aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

11.8.4 Der Käufer Süd wird auf entsprechende schriftliche Anfrage des HafenCity Quartiersmanagements wohlwollend prüfen, ob dem HafenCity Quartiersmanagement für Veranstaltungen auf den Teilflächen des ÜSQ Süd temporär freie Flächen zur Verfügung gestellt werden können.

11.9 Vertretenmüssen des Käufers Süd und des Investors Süd

11.9.1 Wenn und soweit es im Rahmen dieses GKV Süd und/oder des GKV 13&22 auf ein Vertretenmüssen des Käufers Süd und/oder des Investors Süd ankommt, gelten §§ 276, 278 BGB.

11.9.2 Der Käufer Süd und der Investor Süd haben insbesondere folgende Umstände nicht zu vertreten:

(a) Bombenfunde;

(b) behördliche Verfügungen, soweit die behördliche Verfügung nicht vom Käufer Süd oder vom Investor Süd zu vertreten ist;

(c) Zulassung von Instrumenten direkter Demokratie, soweit rechtlich zulässig, bezogen auf die Gebäude/Bauvorhaben;

(d) Umstände entsprechend § 6 Abs. 2 VOB/B;

(e) nicht vorhersehbare, wesentliche Verzögerungen bei der Durchführung der Planungs- und/oder Bauverpflichtungen, die ursächlich auf unerwartet lange Abstimmungsprozesse mit der Verkäuferin und/oder der FHH zurückzuführen sind;

(f) sollten vollziehbare (Teil-)Baugenehmigungen für die Gebäude /Bauvorhaben auf den Teilflächen A, B und C nicht spätestens neun Monate nach Einreichung von genehmigungsfähigen und möglichst vollständigen (Teil-)Baugenehmigungsanträgen vorliegen, verlängern sich die Fristen gemäß §§ 9.5.5, 9.5.6 bzw. 9.5.8 (allerdings beschränkt auf diejenige Teilfläche, für welche sich die fehlende Baugenehmigung auswirkt). Die Verlängerung umfasst den Zeitraum, um welchen der Zeitraum zwischen Einreichung und Erteilung der (Teil-)Baugenehmigungen neun Monate überschreitet.

(g) Verzögerung bei der Durchführung der Planungs- und/oder Bauverpflichtungen wegen Austausches eines Architekten gemäß

§ 8.4.3(a) oder des „Masterplaners“ gemäß § 8.4.3(d) oder wegen der Insolvenz eines oder mehrerer der mit den folgenden Leistungen/Gewerken für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen beauftragten Auftragnehmer(s) des Käufers Süd (bzw. Auftragnehmers eines nach §§ 15 ff. AktG mit dem Käufer Süd verbundenen Unternehmens):

i) mit der Objekt Planung beauftragter Architekt;

ii) Fachplaner für Tragwerk oder für Technische Gebäudeausrüstung;

iii) Generalunternehmer;

iv) Verbau-/Baugruben-/Tiefbau-Bauunternehmer oder Entsorgungsunternehmen;

v) Rohbau-Bauunternehmer;

vi) Teil-Generalunternehmer für Fassaden oder Fassaden-Bauunternehmer; oder

vii) Teil-Generalunternehmer für Technische Gebäudeausrüstung oder wesentliche Bauunternehmer für Technische Gebäudeausrüstung.

11.9.3 Sollten es zu elementaren Pflichtverletzungen durch Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Käufers Süd kommen, deren Verschulden der Käufer Süd gemäß diesem GKV Süd zu vertreten hat, und führt diese Pflichtverletzung zu einer außergewöhnlich schweren Behinderung des Käufers Süd bei Erfüllung der Planungs- und Bauverpflichtungen, so werden die Verkäuferin und der Käufer Süd auf schriftliche Aufforderung des Käufers Süd über eine einvernehmliche Fristverlängerung sprechen. Ein Anspruch des Käufers Süd auf Fristverlängerung resultiert hieraus nicht.

11.9.4 Sofern die Frist zum Baubeginn nach Maßgabe des § 9.5.1 bereits vor Eintritt des Stichtags und/oder des Übergabetags für sämtliche Teilflächen des

ÜSQ Süd zu laufen beginnen würde, so beginnt die Frist erst mit dem Eintritt sowohl des Stichtages als auch des Übergabetages, es sei denn, der Käufer Süd hat die Verzögerung des Stichtages und/oder des Übergabetages zu vertreten. Auf § 3.4.3 wird verwiesen.

11.9.5 In Bezug auf die Verlängerung von Baufristen wegen des Betriebs eines Schwarz-Weiß-Bereichs wird auf § 9.5.2(b) verwiesen. Sollte die Komplexität der Entsorgung von belastetem Bodenaushub wider Erwarten so groß sein, dass der vorgesehene Zeitplan nicht eingehalten werden kann, oder sollte der Entsorgungsaufwand so groß sein, dass der gemäß § 7.4.3 vereinbarte Cap überschritten wird, werden der Käufer Süd und die Verkäuferin erörtern, ob aus diesem Grund eine Verlängerung der in § 9.5 vereinbarten Fristen in Betracht kommt; falls der Käufer Süd und die Verkäuferin zu dem Ergebnis kommen, dass Baufristen verlängert werden sollen, werden sie sich über eine Verlängerung der Fristen einigen.

11.9.6 Wird eine vollzugsfähige Baugenehmigung für Gebäude/Bauvorhaben im ÜSQ Süd mit Rechtsmitteln durch einen Dritten, der mit dem Käufer Süd nicht konzernrechtlich (§§ 15 ff. AktG) verbunden ist, angegriffen, so gilt Folgendes:

(a) die jeweils betroffenen Baufristen nach § 9.5 werden insoweit verlängert, als die Baugenehmigung aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird und der Käufer Süd zumindest in erster Gerichtsinstanz erfolglos das Rechtsmittelverfahren durchlaufen hat oder das Rechtsmittelverfahren durch einen mit Zustimmung der Verkäuferin geschlossenen Vergleich abgeschlossen wurde; die Verkäuferin wird die Zustimmung zu einem solchen Vergleich nicht willkürlich verweigern. Der Zeitraum der Verlängerung entspricht dem Zeitraum, in welchem die Baugenehmigung aufgehoben oder nicht mehr vollzugsfähig war;

(b) ergreift der Dritte Rechtsmittel, beantragt aber nicht zugleich die Aussetzung der Vollziehbarkeit der entsprechenden Baugenehmigung und stellt der Käufer Süd gleichwohl aufgrund des von dem

Dritten ergriffenen Rechtsmittels die Bautätigkeit ein, so verlängern sich die jeweils betroffenen Baufristen nach § 9.5 bereits ab der tatsächlichen Einstellung der Bautätigkeit, sofern das Rechtsmittel des Dritten später Erfolg hat und zumindest erstinstanzlich durch ein Gericht oder im Rahmen eines mit Zustimmung der Verkäuferin abgeschlossenen Vergleichs bestätigt wird.

Im Übrigen verlängern sich die Baufristen auch unabhängig von einem späteren Erfolg des Rechtsmittels bereits ab der tatsächlichen Einstellung der Bautätigkeit, wenn der Käufer Süd die Erfolgsaussichten geprüft und zu der Einschätzung gelangt ist, dass ein Erfolg des Rechtsmittels überwiegend wahrscheinlich ist, er sodann seine Einschätzung der Verkäuferin mitgeteilt hat und diese, nach entsprechender Prüfung, ebenfalls eine solche überwiegende Wahrscheinlichkeit bejaht. Die Ergebnisse ihrer Prüfung wird die Verkäuferin dem Käufer Süd substantiiert schriftlich mitteilen. Kommt die Verkäuferin zu dem Ergebnis, dass der Erfolg des Rechtsmittels nicht überwiegend wahrscheinlich ist, werden die Verkäuferin und der Käufer Süd auf Kosten des Käufers Süd gemeinsam einen sachverständigen Juristen mit der Prüfung der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels beauftragen. Bejaht dieser die überwiegende Wahrscheinlichkeit des Erfolgs unter schriftlicher Darlegung der Gründe, verlängern sich die Baufristen auch unabhängig von einem späteren Erfolg des Rechtsmittels bereits ab der tatsächlichen Einstellung der Bautätigkeit.

(c) Es wird klargestellt, dass sich bei einem auf bestimmte Teilflächen beschränkten Rechtsmittel des Dritten auch eine etwaige Fristverlängerung auf diese Flächen beschränkt. Zudem ist der Käufer Süd auch im Fall, dass die Aufhebung der Baugenehmigung bzw. von deren Vollzugsfähigkeit gerichtlich bzw. durch einen Vergleich bestätigt wird, verpflichtet, zeitnah eine neue Baugenehmigung (unter Berücksichtigung der eine etwaige Rechtswidrigkeit begründenden Umstände) zu beantragen.

11.10 Sonstiges

11.10.1 Der § 11 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

11.10.2 Auf die Rechtsnachfolgeklauseln gemäß § 13 wird verwiesen.

§ 12
Dingliche Rechte, ergänzende Vereinbarungen

12.1 Die Teilflächen SPV 14, 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 sind, wie aus den in Kopie als **Anlage N12 1.9** beigefügten Grundbuchauszügen ersichtlich, mit dinglichen Rechten in Abteilung II des Grundbuchs belastet (***Bestehende Dingliche Rechte***). Die Teilflächen SPV 13 und 22 sind bislang nicht mit dinglichen Rechten in Abteilung II des Grundbuchs belastet.

12.1.1 Die Bestehenden Dinglichen Rechte basieren auf der Projektkonzeption für das südliche Überseequartier, wie sie ursprünglich im Rahmen des GKV 2005 vereinbart worden war. Den Parteien ist bewusst, dass einige der Bestehenden Dinglichen Rechte zur Umsetzung der Projektkonzeption für das ÜSQ Süd gemäß diesem GKV Süd teilweise nicht mehr benötigt werden oder dieser entgegenstehen (***Hinfällige Dingliche Rechte***) und andere einer Anpassung bedürfen (***Anzupassende Dingliche Rechte***), jeweils für das ÜSQ Süd insgesamt oder bezogen auf einzelne Teilflächen.

12.1.2 Darüber hinaus werden neue dingliche Rechte nebst schuldrechtlicher Vereinbarung und/oder Nebenpflichten (§ 1021 BGB) einzutragen sein, die beispielsweise für die beabsichtigte Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz sowie zur rechtlichen Verknüpfung von Teilflächen des ÜSQ Süd nach Realteilung oder zur Umsetzung der Projektkonzeption für das ÜSQ Süd, einschließlich der dinglichen Umsetzung bzw. Absicherung der Rechte aus dem Dauernutzungsrechtsvertrag, notwendig und/oder zweckmäßig sind oder bestimmte substantielle Interessen der FHH dinglich absichern sollen (***Ergänzende Dingliche Rechte***).

12.1.3 Gegenstand und Umfang der Hinfälligen Dinglichen Rechte, der Anzupassenden Dinglichen Rechte sowie der Ergänzenden Dinglichen Rechte (zu-

sammenfassend ***Vereinbarte Dingliche Rechte***) lassen sich auf Grundlage des Planungsstands zum heutigen Tage noch nicht final absehen. Zudem wird es nach Maßgabe des GKV Süd, des Übertragungsvertrags und/oder des GKV 13&22 zu Anpassungen von Grundstücksgrenzen der Teilflächen des ÜSQ Süd untereinander kommen, so dass sich ein – aktuell noch nicht absehbarer – zusätzlicher Änderungsbedarf hinsichtlich der Erstreckung von dinglichen Rechten auf arrondierte Grundstücksteile ergeben könnte.

12.1.4 Vor diesem Hintergrund vereinbaren der Käufer Süd und die Verkäuferin, Gegenstand und Umfang der Löschung Hinfälliger Dinglicher Rechte, der grundbuchlichen Änderung Anzupassender Dinglicher Rechte sowie die Eintragung Ergänzender Dinglicher Rechte nicht bereits jetzt, sondern erst nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 auf Grundlage einer präzisierten Planung einvernehmlich festzulegen. Zu diesem Zweck werden Verkäuferin und Käufer Süd wohlwollend zusammenzuwirken und alle Handlungen vornehmen, die zur reibungslosen Umsetzung der einzutragenden Vereinbarten Dinglichen Rechte erforderlich sind.

12.2 Der Käufer Süd und die Verkäuferin verpflichten sich gegenseitig, innerhalb von zwölf Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1, jedoch, falls der Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 vor Ablauf der zwölf Monate erfolgt, vor Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 eine Einigung über die Vereinbarten Dinglichen Rechte herbeizuführen als auch diese in einem formgerechten Nachtrag zum GKV Süd festzuschreiben. Dieser Nachtrag soll Regelungen zu Folgendem enthalten:

12.2.1 Der Nachtrag soll neben den zugehörigen schuldrechtlichen Vereinbarungen zugleich auch die formgerechten Erklärungen (Bewilligungen, Anträge etc.) enthalten, die zur Löschung, Änderung bzw. Eintragung der Vereinbarten Dinglichen Rechte erforderlich sind. Die Löschungen, Änderungen und Eintragungen sollen, hinsichtlich der Teilflächen SPV 14 bis 21, unverzüglich nach dem Stichtag und, hinsichtlich der Teilflächen SPV 13 und 22, unverzüglich nach dem Übergabetag erfolgen, wobei die Rangbestimmung gemäß §§ 12.2.6, 16.11 und 24.4 einzuhalten ist.

12.2.2 Käufer Süd und die Verkäuferin sind sich einig, dass der Nachtrag Regelungen zu den in der **Anlage N12 12.2.2** dargestellten dinglichen Rechten zu Gunsten der FHH (***Dingliche Rechte FHH***) enthalten soll, grundsätzlich in Form beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten samt dem Recht, die Ausübung Dritten zu überlassen.

12.2.3 Soweit Dingliche Rechte FHH auch einen dinglich gesicherten Erstattungsanspruch der FHH für Kosten einer etwaigen Ersatzvornahme oder einen Kostenanspruch zu Gunsten der FHH umfassen, soll die dingliche Absicherung durch entsprechende Nebenpflichten (§ 1021 BGB) zu der maßgeblichen Dienstbarkeit geschehen. Wenn hierdurch eine angemessene dingliche Sicherung nicht zu erreichen ist, soll – beschränkt auf die Ziffern 3, 6.1.5, 7 und 9 der **Anlage N12 12.2.2**– eine Sicherung in Form einer Reallast mit angemessenem Höchstbetrag erfolgen, wobei die Parteien anstreben, die Eintragung von Reallasten in diesen Fällen möglichst zu vermeiden.

12.2.4 Der Nachtrag soll auch Regelungen enthalten, inwiefern die Verkäuferin berechtigt sein und einen Anspruch gegen den Käufer Süd haben soll, nach öffentlichem Recht erforderliche Baulasten einzutragen, die für die Umsetzung der in diesem GKV Süd niedergelegten Ziele erforderlich sind. Die Verkäuferin und Käufer Süd stellen klar, dass bezüglich aller Teilflächen des ÜSQ Süd Vereinigungsbaulasten auf Wunsch des Käufers Süd eingetragen werden dürfen.

12.2.5 Zur Umsetzung der in diesem GKV Süd niedergelegten Ziele und der hiermit verbundenen Sicherungsinteressen aus Sicht des Käufers Süd sind sich Käufer Süd und die Verkäuferin einig, dass der Nachtrag Regelungen zu dinglichen Rechten in Abteilung II des Grundbuchs insbesondere zur Absicherung der Bebauung des ÜSQ Süd zu Gunsten derjenigen Gesellschaften, die den Käufer Süd bilden, enthalten soll, grundsätzlich in Form von Grunddienstbarkeiten, keinesfalls jedoch in Form von Reallasten im Vor- oder Gleichrang zu den dinglichen Rechten der Verkäuferin gemäß § 24.4(a) bis (c).

12.2.6 Rang der Anzupassenden Dinglichen Rechte und der Ergänzenden Dinglichen Rechte

(a) Der Nachtrag soll vorsehen, dass sämtliche Dinglichen Rechte FHH eingetragen werden sollen, das Dauernutzungsrecht sowie etwaige weitere im Rahmen des Dauernutzungsrechtsvertrags (Teil E der Rahmenurkunde) zu Gunsten der FHH oder von dieser benannten Dritten zu bestellenden dinglichen Rechte vor allen sonstigen, nach der heutigen Beurkundung eingetragenen Belastungen in Abteilung II und Abteilung III sowie – soweit rechtlich möglich – untereinander gleichranging eingetragen werden. Dabei wird klargestellt, dass diese Rechte im Gleichrang mit oder im Vorrang zu der zugunsten der FHH noch einzutragenden Vormerkung (§§ 16.11) eingetragen werden sollen. Auf § 12.2.6(d) wird verwiesen.

(b) Der Nachtrag soll vorsehen, dass sämtliche Grunddienstbarkeiten, die als Ergänzende Dingliche Rechte zugunsten von Eigentümern von Teilflächen des ÜSQ Süd eingetragen werden sollen,

i) im Gleichrang mit den Dinglichen Rechten FHH gemäß vorstehendem § 12.2.6(a), soweit die Grunddienstbarkeiten diese und/oder deren Ausübung nicht oder nur unwesentlich stören und soweit rechtlich möglich, ansonsten im Nachrang, sowie

ii) im Rang vor allen Belastungen in Abteilung III

eingetragen werden. Die Sicherungsgrundschuld gemäß § 14.8 kann vorübergehend vorrangig eingetragen sein. Die Verkäuferin verpflichtet sich jedoch, unverzüglich nach Eintragung der Dienstbarkeiten den obigen Rang herzustellen.

(c) Der Nachtrag soll vorsehen, dass sämtliche beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, die als Ergänzende Dingliche Rechte zugunsten von Anderen als der FHH oder von dieser benannten Drit-

ten eingetragen werden sollen, im Nachrang zu den Dinglichen Rechten FHH gemäß vorstehendem § 12.2.6(a) eingetragen werden.

(d) Wenn und soweit Reallasten zugunsten der FHH oder von dieser benannten Dritten eingetragen werden sollen (§ 12.2.3), werden Käufer Süd und Verkäuferin gemeinsam prüfen, ob diese Reallasten – abweichend von § 12.2.6 (a) – im Rang nach Ergänzenden Dinglichen Rechten gemäß §§ 12.2.6 (b) und/oder § 12.2.6 (c) eingetragen werden können. Die Wirkung einer Belastungsübernahme gemäß § 16.12 darf hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

(e) Bei etwaigen zukünftigen Bestellungen von Belastungen in Abteilung II und III ist der in diesem § 12.2.6 vorgesehene Vorrang (ggf. durch Rangvorbehalt) sicherzustellen.

12.2.7 Sollten für die Verwirklichung der Bauvorhaben des Käufers Süd gemäß diesem GKV Süd Dienstbarkeiten an solchen Grundstücken der Verkäuferin erforderlich sein, die an die Teilflächen des ÜSQ Süd angrenzen, werden sich die Verkäuferin und der Käufer Süd auch hierüber wohlwollend um Einvernehmen bemühen.

12.2.8 Der Nachtrag soll weiterhin vorsehen, dass die grundbuchliche Änderung der Anzupassenden Dinglichen Rechte, die Eintragung der Einzutragenden Dinglichen Rechte sowie die Löschung der Hinfälligen Dinglichen Rechte nicht vor der Umschreibung des Eigentums der Teilflächen des ÜSQ Süd auf den Käufer Süd vollzogen werden dürfen. Es wird klargestellt, dass Käufer 2 einer Eintragung dieser Rechte aufgrund des Nachtrags vor Eigentumsumschreibung nicht zustimmt.

12.3 Wenn und soweit es dem Käufer Süd und der Verkäuferin nicht gelingt, innerhalb von zwölf Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1, spätestens aber eine Woche nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 sowohl eine Einigung über die Vereinbarten Dinglichen Rechte herbeizuführen als auch diese in einem formgerechten Nachtrag zum GKV Süd festzuschreiben, ist

die Verkäuferin berechtigt, die in der **Anlage N12 12.2.2** dargestellten dinglichen Rechte zu Gunsten der FHH auf Grundlage des dann aktuellen Planungsstandes (im Zweifel: auf Grundlage des Funktionsplans gemäß **Anlage N12 8.2**) bereits vor dem Stichtag und dem Übergabetag im Grundbuch der Teilflächen des ÜSQ Süd eintragen zu lassen.

12.3.1 Der Käufer Süd stimmt der Eintragung bereits jetzt zu und verpflichtet sich, die auf der Grundlage dieses § 12.3 eingetragenen dinglichen Rechte zu übernehmen.

12.3.2 SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 und der Käufer Süd bevollmächtigen hiermit die Verkäuferin, sofern rechtlich möglich: jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB (bzw. entsprechenden ausländischen Vorschriften), unwiderruflich, für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Löschung der Hinfälligen Dinglichen Rechte, zur Anpassung der Anzupassenden Dinglichen Rechte sowie zur Eintragung der zu Ergänzenden Dinglichen Rechte jeweils ausschließlich zugunsten der FHH erforderlich oder dienlich sind, insbesondere Grundbucheintragungen, Rangänderungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen und alle Erklärungen auch hinsichtlich des Inhaltes und der Rangbestimmung von Dienstbarkeiten, Dauernutzungsrechten und etwaigen Reallasten abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen, auch einzeln und eingeschränkt. Im Außenverhältnis handelt es sich insoweit um eine unbeschränkte Vollmacht für Grundbucherklärungen in Abteilung II. Im Innenverhältnis hat die Verkäuferin die in diesem § 12.3 genannten Vorgaben zu beachten. Dem Grundbuchamt steht insoweit ein Prüfungsrecht nicht zu. Ein Recht der Verkäuferin, aufgrund dieser Vollmacht Baulasten zu bestellen, besteht nicht. Von der Vollmacht darf nach Eintragung der entsprechenden dinglichen Rechte, spätestens jedoch zwei Monate nach Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche, die von dem jeweiligen dinglichen Recht betroffenen ist, kein Gebrauch mehr gemacht werden.

12.3.3 Der Käufer Süd verpflichtet sich, im Falle dieses § 12.3 mit der Verkäuferin unverzüglich einen Nachtrag zu diesem GKV Süd zu schließen, in wel-

chem die dinglichen Rechte ergänzende, schuldrechtliche Vereinbarung aufgenommen werden. Art und Umfang der schuldrechtlichen Verpflichtungen des Käufers Süd aus einer solchen Vereinbarung sollen sich an denjenigen des Käufers gemäß § 12 des GKV 2005 ausrichten, inhaltlich bezogen jedoch auf die Projektkonzeption auf Grundlage des Funktionsplans (**Anlage N12 8.2**).

12.3.4 Hat die Verkäuferin aufgrund der Vollmacht nach § 12.3.2 dingliche Rechte zur Eintragung gebracht und tritt eine Partei wirksam von diesem GKV Süd zurück, so ist die Verkäuferin gegenüber SPV 14, SPV 16 und dem Rest-Käufer 2 auf deren Aufforderung hin verpflichtet, die so eingetragenen Rechte unverzüglich löschen zu lassen, gegen Wiedereintragung der bei Abschluss dieses GKV Süd in den Grundbüchern der Teilflächen ÜSQ zu ihren Gunsten eingetragenen (bzw. im Einvernehmen zwischen Verkäuferin, SPV 14, SPV 16 und dem Rest-Käufer 2 einvernehmlich neu festgelegten) dinglichen Rechte.

12.3.5 Die Verkäuferin verpflichtet sich, mit den nach Maßgabe dieses § 12.3 zur Eintragung gebrachten dinglichen Rechten hinter solche Grundpfandrechte im Rang zurückzutreten, die aufgrund einer Refinanzierung gemäß Teil 4 § 7 der Exitvereinbarung eingetragen werden.

12.4 Käufer Süd und Verkäuferin vereinbaren, keine unsachgemäßen Forderungen im Hinblick auf oder im Zusammenhang mit der Vereinbarung dinglicher Rechte zu stellen und valide Sicherungsinteressen der jeweils anderen Partei angemessene Geltung zu verschaffen.

12.5 Die Verkäuferin und der Käufer Süd stellen klar, dass die Vereinbarten Dinglichen Rechte bzw. die Dinglichen Rechte FHH der vertragsgemäßen Realisierung des ÜSQ Süd nicht entgegenstehen sollen. Der Käufer Süd hat einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Beschränkung der Ausübungsflächen der Dinglichen Rechte FHH auf die erforderlichen Flächen und auf Löschung von Dinglichen Rechten FHH, wenn und soweit die Belastung der betreffenden Fläche zur Sicherung desjenigen Interesses, das dem Dinglichen Recht FHH zugrunde liegt, nicht (mehr) erforderlich ist. Hat die Verkäuferin aufgrund der Vollmacht nach § 12.3.2

dingliche Rechte zur Eintragung gebracht, welche gegenständlich über die Maßgaben des § 12.3 einschließlich der **Anlage N12 12.2.2** hinausgehen, ist die Verkäuferin zur entsprechenden Reduzierung/Löschung verpflichtet.

12.6 Die Verkäuferin wird auf Verlangen des Käufers Süd die Löschung der bereits zu Gunsten der FHH eingetragenen Hinfälligen Dinglichen Rechte bewilligen, sobald die Dinglichen Rechte FHH in einem Nachtrag verbindlich festgelegt und ranggerecht eingetragen wurden bzw., im Falle einer von der Verkäuferin bei fehlender Einigung einseitig veranlassten Eintragung nach § 12.3, sobald die ranggerechte Eintragung der von ihr neu zur Eintragung gebrachten Dinglichen Rechte FHH erfolgt ist.

12.7 Hinsichtlich der grundbuchlichen Bestellung/Eintragung speziell der Rechte der Verkäuferin / des Dauernutzungsrechtsinhabers nach dem Dauernutzungsrechtsvertrag gilt ergänzend: Soweit es für die (ranggerechte, vgl. § 12.2.6a) Bestellung des Dauernutzungsrechts bzw. für die ranggerechte Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten an zur Mitnutzung vorgesehenen Flächen / Einrichtungen im Sinne des Dauernutzungsrechtsvertrages (vgl. insbes. §§ 2.1, 2.2 des Dauernutzungsrechtsvertrages) einer Mitwirkung anderer Gesellschaften des Investors Retail oder einer Mitwirkung des Investors E3 bedarf (z.B. Abgabe grundbuchlicher Erklärungen, Mitwirkung an Teilungserklärung, Aufteilungsplan oder Abgeschlossenheitsbescheinigung etc.), verpflichten sich der Investor Retail und Investor E3, diese Mitwirkungshandlungen auf Verlangen der Verkäuferin / des Dauernutzungsrechtsinhabers unverzüglich vorzunehmen. Die Regelung des § 12.3, wonach im Rahmen der dortigen Maßgaben das Dauernutzungsrecht und Dienstbarkeiten auch auf anderen als den Kernflächen und der Teilfläche E3 eingetragen werden können, bleibt unberührt.

12.8 Der § 12 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

12.9 Sollten die in § 12.2 genannten Punkte nicht im Rahmen eines Nachtrages abschließend geregelt werden können, so besteht zwischen den Parteien Einigkeit, dass etwaige noch offene Punkte in weiteren Nachträgen geregelt werden können. § 12 gilt in diesem Fall entsprechend.

§ 13
Verfügungsbeschränkung, Rechtsnachfolge, Managementpflicht

13.1 Haltefrist Kernflächen

13.1.1 Der Käufer Süd wird die Kernflächen, wie in **Anlage N12 13.1** blau markiert, mindestens für die Dauer von zehn Jahren nach Eröffnung Retail (***Haltefrist Kernflächen***) im Bestand halten und nicht weiterverkaufen/weiterveräußern. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der Käufer Süd, bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen:

(a) weder die Kernflächen ganz oder teilweise zu verkaufen noch über sie zu verfügen (z.B. durch Auflassung),

(b) noch seine auf die Kernflächen bezogenen Rechte aus diesem GKV Süd samt seiner Anlagen abzutreten (mit Ausnahme der Abtretung von Gestaltungsrechten und Zahlungsansprüchen, gleich aus welchem Rechtsgrund, beispielsweise im Rahmen einer finanzierungsüblichen Abtretung an Banken),

(c) noch die Kernflächen mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen, eine eigentümerähnliche Position vermittelnden dinglichen Nutzungsrecht (mit Ausnahme von dinglichen Sondernutzungsrechten zu Gunsten von Wohnungs-/Teileigentümern an Stellplätzen in der Tiefgarage auf dem ÜSQ Süd oder Dachterrassen, die sich aus einer Realteilung oder einer Teilung in Wohnungs-/Teileigentum, jeweils gemäß § 13.5 ergeben) zu belasten, falls nicht in diesem GKV Süd, insbesondere in § 12, abweichend geregelt,

es sei denn, die Verkäuferin erteilt vorher ihre schriftliche Zustimmung hierzu. Die Erteilung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Verkäuferin. § 13.9 bleibt unberührt.

13.1.2 Nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen ist der Käufer Süd ohne Zustimmung der Verkäuferin zur Vornahme der in § 13.1.1 genannten Rechtsgeschäfte mit folgender Maßgabe berechtigt:

(a) die Kernflächen dürfen nur als Ganzes verkauft und es darf nur im Ganzen über sie verfügt werden, mit Ausnahme

i) des Teileigentums und des zugehörigen Miteigentumsanteils der Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG an den Flächen des auf der Teilfläche E1/E2 zu errichtenden Hotels, welches nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen separat von den sonstigen Kernflächen als Ganzes verkauft und veräußert werden darf, sowie

ii) des Teileigentums und des zugehörigen Miteigentumsanteils der Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG an den Flächen des zu errichtenden Kreuzfahrtterminals ÜSQ, welches nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen separat von den sonstigen Kernflächen als Ganzes verkauft und veräußert werden darf, wenn die Flächen des Kreuzfahrtterminals ÜSQ wegen eines Heimfalls im Sinne des Dauernutzungsrechtsvertrags (Teil E der Rahmenurkunde) zuvor an ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG zurückgegeben wurden;

(b) die Kernflächen dürfen nur als Ganzes mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen, eine eigentümerähnliche Position vermittelnden dinglichen Nutzungsrecht (mit Ausnahme von dinglichen Sondernutzungsrechten zu Gunsten von Wohnungs-/Teileigentümern an Stellplätzen in der Tiefgarage auf dem ÜSQ Süd oder Dachterrassen, die sich aus einer Realteilung oder einer Teilung in Wohnungs-/Teileigentum, jeweils gemäß § 13.5 ergeben) belastet werden, falls nicht in diesem GKV Süd, insbesondere in § 12, abweichend geregelt; die Ausnahmen gemäß § 13.1.2(a) gelten entsprechend;

(c) der Käufer Süd und, in Bezug auf § 13.1.2(c)ii), die Quartiersmanagementgesellschaft haben den Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. den dinglich Berechtigten wie folgt zu verpflichten und dies der Verkäuferin vor Abschluss des Rechtsgeschäfts durch Über-

sendung des Entwurfes als Auszug nachzuweisen, wobei der Abschluss des Rechtsgeschäfts ohne Nachweis nicht zulässig ist:

i) der Käufer Süd ist verpflichtet, die von ihm in diesem GKV Süd nach § 3.4, § 4.3, § 4.5, § 4.6, § 5, § 6, § 7, § 10, § 11, § 12, § 13 (mit Ausnahme von §§ 13.8.1, 13.8.2, 13.8.3, 13.8.4, 13.8.5 und 13.9; hinsichtlich § 13.6 gilt der nachfolgende § 13.1.2(c)ii), § 14, § 15.3, § 16, § 21.5, § 21.6, § 22 und § 27 übernommenen Pflichten sowie in etwaigen Nachträgen zum GKV Süd übernommenen Pflichten, wenn die Weitergabe in den Nachträgen ausdrücklich bestimmt wurde, und dingliche Belastungen (einschließlich der zugehörigen schuldrechtlichen Vereinbarungen) schuldbefreiend für den Käufer Süd auf den Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. den dinglich Berechtigten zu übertragen, sofern und soweit sie sich (ggf. anteilig) auf die betroffene Teilfläche beziehen, und diesen entsprechend zur Weitergabe zu verpflichten. Ausgenommen hiervon sind bereits erfüllte Pflichten; die Verkäuferin verpflichtet sich, dem Käufer Süd auf dessen entsprechende schriftlich Aufforderung samt Benennung der aus Sicht des Käufers Süd bereits erfüllten Verpflichtungen, die Erfüllung der Verpflichtungen zu quittieren, sofern und soweit die Verkäuferin diese Verpflichtungen ebenfalls als für erfüllt betrachtet. Der Entwurf des Vertrages zur Übertragung ist der Verkäuferin vor Abschluss des Rechtsgeschäfts vorzulegen, soweit er die Identität des Rechtsnachfolgers bzw. dinglich Berechtigten und die zu übertragenden Pflichten und Belastungen betrifft;

ii) hinsichtlich der Quartiersmanagementpflicht gilt § 13.6;

iii) die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers bzw. des dinglich Berechtigten hat dergestalt zu erfolgen, dass die Verpflichtungen mit Wirkung zur Eigentumsumschreibung bzw. zur

Eintragung des dinglichen Nutzungsrechts zu Gunsten des Rechtsnachfolgers/Berechtigten auf diesen übergehen.

Nach Abschluss des entsprechenden Rechtsgeschäfts nach diesem § 13.1.2 ist der Verkäuferin ein entsprechender Auszug des/der unterzeichneten Verträge zu übergeben.

13.2 Haltefrist Teilflächen A2 und B2

13.2.1 Der Käufer Süd wird die Teilfläche A2 (§ 1.13.1(b)) und die Teilfläche B2 (§ 1.13.2(b)) insgesamt mindestens bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen im Bestand halten und nicht weiterverkaufen/weiterveräußern. Auf entsprechende Anfrage des Käufers Süd wird die Verkäuferin die Erteilung der in ihrem freien Ermessen stehenden Zustimmung zu einer Veräußerung der Teilfläche A2 und der Teilfläche B2 gemeinsam mit den Kernflächen vor Ablauf der Haltefrist Kernflächen wohlwollend prüfen. § 13.1 (ohne die Ausnahmen gemäß § 13.1.2(a)i) und ii)) gilt für die Teilflächen A2 und B2 jeweils entsprechend. § 13.9 bleibt unberührt.

13.2.2 Der Käufer Süd hat Interesse daran geäußert, dass der Investor A bzw. der Investor B die Möglichkeit erhält, die Teilflächen A2 bzw. B2 nach dem Erwerb durch Investor A bzw. Investor B an einen mit guter Reputation ausgestatteten Erwerber zu veräußern und im Rahmen dieser Veräußerung hinsichtlich der Teilfläche A2 ab Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A2 durch eine mit Investor A nach §§ 15 ff. AktG verbundene Generalmietgesellschaft und hinsichtlich der Teilfläche B2 von Investor B ab Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche B2 durch eine mit Investor B nach §§ 15 ff. AktG verbundene Generalmietgesellschaft jeweils mindestens bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen zurück zu mieten. Die Überlegungen des Käufers Süd hierzu sind zum Tage der heutigen Beurkundung noch nicht abgeschlossen.

(a) Die Verkäuferin wird eine Zustimmung zu einer solchen Veräußerungs- und Vermietungslösung bezüglich der Teilfläche A2 und der Teilfläche B2 wohlwollend prüfen, sofern sichergestellt ist, dass

der Erwerber die Verpflichtungen des Käufers Süd bezogen auf die betreffenden Teilflächen A2/B2 vollumfänglich übernimmt, die Verfügungspositionen von Investor A und Investor B im Rahmen des Mietvertrags im Wesentlichen dauerhaft der eines Generalmieters, die an diejenige eines Eigentümers, soweit wie rechtlich möglich, angenähert ist, entsprechen, eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mindestens bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen vertraglich ausgeschlossen ist und die Vermieterlösung die Durchführung dieses GKV Süd aus Sicht der Verkäuferin nicht nachteilig beeinträchtigen wird.

(b) Die Erteilung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Verkäuferin.

(c) Der Käufer Süd, der Investor A und der Investor B verpflichten sich bereits jetzt gegenüber der Verkäuferin, derartige Mietverhältnisse mindestens bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen nicht wegen etwaiger Schriftformmängel zu kündigen und mit der Verkäuferin vor einer außerordentlichen Kündigung Lösungsmöglichkeiten zu erörtern, durch die eine außerordentliche Kündigung verhindert werden kann. Käufer Süd, der Investor A und der Investor B verpflichten sich, den Generalmieter entsprechend zu verpflichten.

13.3 Verkauf Teilflächen A1, B1, C, D1, D2 und E3

13.3.1 Hinsichtlich der Teilflächen A1, B1, C, D1, D2 und E3 ist der Käufer Süd nach näherer Maßgabe des § 13.3.2 bereits ab dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 ohne Zustimmung der Verkäuferin zu Verkauf sowie zu schuldrechtlichen Vereinbarungen hinsichtlich eines Erbbaurechts oder eines sonstigen, eine eigentümerähnliche Position vermittelnden dinglichen Nutzungsrechts berechtigt. Eine Verfügung über diese Teilflächen (einschließlich einer dinglichen Belastung, z.B. mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen, eine eigentümerähnliche Position vermittelnden dinglichen Nutzungsrechts) sowie eine Abtretung des Ei-

gentumsverschaffungsanspruchs sind erst ab Eigentumsumschreibung der jeweiligen Teilfläche auf den Käufer Süd zulässig. Die Maßgaben des § 12 sowie des nachfolgenden § 13.3.2 bleiben unberührt. Sonstige Abtretungen von Ansprüchen und Rechten aus dem GKV Süd, dem Übertragungsvertrag oder dem GKV 13&22 sind nur aufschiebend bedingt, bezogen auf den Übertragungsvertrag auf den Stichtag, bezogen auf den GKV 13&22 auf den Übergabetag und bezogen auf den GKV Süd auf den späteren dieser beiden Tage zulässig.

13.3.2 § 13.3.1 gilt mit folgender Maßgabe, deren Einhaltung der Verkäuferin vor Abschluss des maßgeblichen Rechtsgeschäfts durch auszugsweise Vorlage der Vertragsentwürfe nachzuweisen ist, wobei der Abschluss des maßgeblichen Rechtsgeschäfts ohne Nachweis nicht zulässig ist:

(a) die Teilflächen C, D1, D2 sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung im Rahmen der städtebaulichen Konzeption der HafenCity jeweils auf mit guter Reputation ausgestattete Erwerber, Erbbauberechtigte bzw. dingliche, eigentümerähnliche Nutzungsberechtigte übertragen bzw. zur Nutzung überlassen werden; für den Verkauf der Teilflächen A1, B1 sowie E3 gilt diese besondere Anforderung nicht, sofern und soweit sie in Wohnungseigentum aufgeteilt an Endinvestoren/private Wohnungskäufer veräußert werden;

(b) die Teilflächen A1, B1 und E3 dürfen bis zu dem in § 13.5.2 genannten Zeitpunkt, die Teilflächen C, D1 und D2 dürfen bis zu ihrer Fertigstellung jeweils nur als ganze Teilfläche (d.h. zum Beispiel Teilfläche D1 als Ganzes) verkauft und es darf über diese Teilflächen jeweils nur im Ganzen verfügt werden, sofern nicht auf Grundlage von § 13.5 abweichend zwischen der Verkäuferin und dem Käufer Süd vereinbart; auf §§ 13.5.2, 13.5.3 wird verwiesen;

(c) die Teilflächen A1, B1 und E3 dürfen bis zu dem in § 13.5.2 genannten Zeitpunkt, die Teilflächen C, D1 und D2 dürfen bis zu ihrer Fertigstellung jeweils nur als Ganzes mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen, eine eigentümerähnliche Position vermit-

telnden dinglichen Nutzungsrecht belastet werden, sofern nicht auf Grundlage von § 12, § 13.1.1(c) oder § 13.5 abweichend zwischen der Verkäuferin und dem Käufer Süd vereinbart worden ist oder noch wird;

(d) die Rangbestimmung gemäß § 16.11.1 ist in jedem Fall zu berücksichtigen und der Rechtsnachfolger hat sich gegenüber der Verkäuferin zur Einräumung und Wahrung des Ranges zu verpflichten;

(e) der Käufer Süd hat die von ihm in diesem GKV Süd sowie etwaigen Nachträgen, wenn die Weitergabe in Nachträgen zu diesem GKV Süd ausdrücklich bestimmt wurde, übernommenen Pflichten und dingliche Belastungen (samt zugehöriger schuldrechtlicher Vereinbarungen) schuldbefreiend auf den Rechtsnachfolger bzw. den dinglich Berechtigten zu übertragen und diesen entsprechend zur Weitergabe zu verpflichten, sofern und soweit sie sich auf die betroffene Teilfläche beziehen. Ausgenommen hiervon sind bereits erfüllte Pflichten und die Weitergabe von Bauverpflichtungen an Endinvestoren/private Wohnungskäufer entsprechend § 13.5.4(a). Der jeweilige Investor haftet jedenfalls neben dem Erwerber für die Erfüllung der Planungs- und Bauverpflichtung nach §§ 8 und 9 GKV Süd bis ein Jahr nach der jeweiligen Fertigstellung des Gebäudes/Bauvorhabens. Der Erwerber wird in die Kommunikation nach § 11.1 einbezogen und ist entsprechend § 11.1 zu verpflichten. Die Verkäuferin verpflichtet sich, dem Käufer Süd auf dessen entsprechende schriftlich Aufforderung samt Benennung der aus Sicht des Käufers Süd bereits erfüllten Verpflichtungen, die Erfüllung der Verpflichtungen zu quittieren, sofern und soweit die Verkäuferin diese Verpflichtungen ebenfalls als für erfüllt betrachtet. Der Entwurf des Vertrages zur Übertragung ist der Verkäuferin vor Abschluss des Rechtsgeschäfts auszugsweise als Entwurf vorzulegen, soweit er die Identität des Rechtsnachfolgers bzw. dinglich Berechtigten und die zu übertragenden Pflichten und Belastungen betrifft. Die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers bzw. des dinglich

Berechtigten hat dergestalt zu erfolgen, dass die Verpflichtungen mit Wirkung zur Eigentumsumschreibung bzw. zur Eintragung des dinglichen Nutzungsrechts zu Gunsten des Rechtsnachfolgers/Berechtigten auf diesen übergehen;

(f) hinsichtlich der Quartiersmanagementpflicht gilt § 13.6; sie erlischt somit nicht automatisch mit Vollzug des Rechtsgeschäfts;

(g) das Rechtsgeschäft, mit Ausnahme von Wohnungskaufverträgen mit privaten Dritten darf, sofern beurkundungs- oder beglaubigungsbedürftig, bis zur Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche, die von dem Rechtsgeschäft betroffen ist, ausschließlich vor der beurkundenden Notarin oder deren Vertreter / Nachfolger im Amt vorgenommen und dessen grundbuchlicher Vollzug nur von ihr (bzw. ihrem Vertreter / Nachfolger) betrieben werden, es sei denn die Verkäuferin stimmt (nach freiem Ermessen) vorab einem abweichenden Vorgehen zu. Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, etwaige aufgrund des Rechtsgeschäfts erforderliche Grundbuchanträge nur dergestalt zu stellen, dass die ranggerechte Eintragung der Vormerkung(en) gemäß §§ 16.11.1 und 16.11.2 sichergestellt ist.

Nach Abschluss des entsprechenden Rechtsgeschäfts nach diesem § 13.3 ist der Verkäuferin ein entsprechender Auszug des/der unterzeichneten Verträge zu übergeben; ausgenommen hiervon sind Verträge mit privaten Wohnungskäufern.

13.4 Arrondierung

13.4.1 Eine Arrondierung oder sonstige Änderung des Grundstückszuschnitts von Teilflächen des ÜSQ Süd über die in §§ 1.11, 1.12 dieses GKV Süd, im Rahmen des Übertragungsvertrags oder im Rahmen des GKV 13&22 vorgesehenen hinaus, ist erst ab dem Eintritt des Stichtags und des Übertragungstags zulässig und bedarf bis zur Erteilung der Baugenehmigung(en) für die betreffende(n) Teilflächen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin. § 8.2.4 bleibt unberührt. Nach Erteilung der Bau-

genehmigung(en) besteht ein solches Zustimmungserfordernis nicht mehr, allerdings hat der Käufer Süd die Verkäuferin vorab schriftlich über eine geplante Arrondierung/Änderung des Grundstückszuschnitts zu informieren.

13.4.2 Arrondierungen zwischen Teilflächen des ÜSQ Süd untereinander, die der Zuordnung von Grundstücksflächen für erforderliche Fassadenflächen (einschließlich Wärmedämmung) zu demjenigen Grundstück dienen, auf dem das betreffende Gebäude steht, sind erst ab dem Eintritt des Stichtags und des Übertragungstags, anschließend jedoch bis zu einer maximalen Grenzverschiebung von 20 cm ohne Zustimmung der Verkäuferin zulässig.

13.4.3 Die jeweiligen Verpflichtungen in Bezug auf einzelne Teilflächen beziehen sich nach einer vertragsgemäßen Arrondierung grundsätzlich auf die Fläche im arrondierten Zuschnitt. Die jeweiligen Verpflichtungen bezogen auf im Rahmen einer vertragsgemäßen Arrondierung abgeschriebene Fläche sind grundsätzlich nicht auf die Teilfläche zu erstrecken, denen die abgeschriebene Fläche im Rahmen der Arrondierung zugeordnet wird.

13.4.4 § 10.4.2(a), wonach sämtliche Flächen, die den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand des Kreuzfahrtterminals ÜSQ bilden, mindestens bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen im Eigentum der Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG zu stehen haben, bleibt unberührt.

13.5 Realteilung, Aufteilung, Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft Kernflächen

13.5.1 Eine über § 2.5 des Übertragungsvertrags und § 1.8 des GKV 13&22 hinausgehende Realteilung, einschließlich der entsprechenden Verpflichtungsgeschäfte hinsichtlich der Kernflächen, ist vor dem Eintritt des Stichtags und des Übertragungstags unzulässig und setzt ab dem Eintritt des Stichtags und des Übertragungstags eine vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin voraus, welche die Verkäuferin nicht ohne sachlichen Grund verweigern darf. § 8.2.4 bleibt unberührt.

13.5.2 Eine Aufteilung der Teilflächen A, B, E3 und ggf. D1 sowie D2 (vgl. § 1.13) in Wohnungs-/Teileigentum ist erst ab dem Eintritt des Stichtags und des Übertragungstags und anschließend nur nach Erteilung der Baugenehmigung für die Gebäude/Bauvorhaben auf der jeweilig betroffenen Teilfläche zulässig und setzt voraus, dass

(a) der Käufer Süd der Verkäuferin die diese Anforderung beachtende Teilungserklärung vor Abschluss vorgelegt hat und

(b) der Käufer Süd sachgerechte Änderungswünsche der Verkäuferin in die Teilungserklärung aufgenommen hat, wenn und soweit diese Änderungswünsche beim Käufer Süd innerhalb von vier Wochen nach Vorlage der Teilungserklärung bei der Verkäuferin eingegangen sind.

13.5.3 Möglicherweise wird/werden Investor A, Investor B und/oder Investor E3 im Rahmen der von ihnen angestrebten Aufteilung der Teilflächen A, B und E3 die Teilflächen A2, B2 und/oder E3 nach Maßgabe von §§ 1.13, 13.5.2 sowie künftiger Abgeschlossenheitsbescheinigungen auf einen der Kommanditisten des jeweils übertragenden Investors übertragen wollen (***Übertragung Rouge***). Eine Übertragung Rouge ist ab dem Eintritt des Stichtags und des Übertragungstags und Erteilung der Baugenehmigung für die Gebäude/Bauvorhaben auf der jeweiligen Teilfläche ohne Zustimmung der Verkäuferin zulässig, wenn

(a) der betreffende Kommanditist vollumfänglich in die Verpflichtungen des übertragenden Investors eintritt, sofern und soweit sich diese Verpflichtungen auf die auf ihn übertragene Teilfläche beziehen, und

(b) der Käufer Süd der Verkäuferin die diese Vorgabe beachtende Vereinbarung, welche die Übertragung regelt, (***Übertragungsvereinbarung***) vor Abschluss vorgelegt hat und

(c) der Käufer Süd sachgerechte Änderungswünsche der Verkäuferin, die sich auf die Sicherstellung der Rechtsposition der Verkäuferin

beziehen, in die Übertragungsvereinbarung aufgenommen hat, wenn und soweit diese Änderungswünsche beim Käufer Süd innerhalb von vier Wochen nach Vorlage der Übertragungsvereinbarung bei der Verkäuferin eingegangen sind.

13.5.4 Eine Veräußerung etwaiger in Übereinstimmung mit § 13.5.2 gebildeter Wohnungs-/Teileigentumsanteile setzt voraus, dass

(a) die Anforderungen der §§ 13.3.2(d), 13.3.2(e), 13.3.2(f), 13.3.2(g) im Rahmen der Veräußerung erfüllt werden; bei einer Veräußerung von Wohnungs-/Teileigentumsanteilen an natürliche Personen/Endinvestoren als Erwerber gilt dies allerdings mit der Maßgabe, dass die sich aus diesem GKV Süd ergebenden Planungs- und Bauverpflichtungen nicht auf diese als künftiger Wohnungs-/Teileigentümer übertragen werden müssen; insofern verbleibt es auch nach Veräußerung bei der Verantwortlichkeit des Käufers Süd nach Maßgabe von § 13.3.2e sowie des Investors Süd (§ 13.8) für die Erfüllung; § 13.2 bleibt hierdurch unberührt, und

(b) die Erwerber der Wohnungs-/Teileigentumseinheiten in den Kaufverträgen im Wege eines echten Vertrages zugunsten der Eigentümer der Kernflächen, des Dauernutzungsrechtsinhabers und der FHH verpflichtet werden, Einflüsse (wie beispielsweise Lärm und Geruch), die sich aus den Retail-Flächen und/oder von den Wegeflächen und/oder dem Kreuzfahrtterminal ÜSQ ergeben, zu dulden und diese Verpflichtung an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Es wird klargestellt, dass eine Übertragung Rouge gemäß § 13.5.3 keine Veräußerung im Sinne dieses § 13.5.4 darstellt.

13.5.5 Ohne Zustimmung der Verkäuferin, aber erst nach schriftlicher Information der Verkäuferin, sind ab dem Eintritt des Stichtags und des Übertragungstags folgende Maßnahmen zulässig:

(a) eine Aufteilung der Teilflächen E1/E2 sowie der Teilflächen F in Teileigentum auf die Gesellschaften, die den Investor Retail bilden

und zwar in dem Umfang, wie im Übertragungsvertrag, im GKV 13&22 oder diesem GKV Süd vorgesehen; die Aufteilung setzt voraus, dass

i) der Käufer Süd der Verkäuferin die diese Anforderung beachtende Teilungserklärung vor Abschluss vorgelegt hat,

ii) der Käufer Süd sachgerechte Änderungswünsche der Verkäuferin, die sich auf die Sicherstellung der Rechtsposition der Verkäuferin beziehen, in die Teilungserklärung aufgenommen hat, wenn und soweit diese Änderungswünsche beim Käufer Süd innerhalb von vier Wochen nach Vorlage der Teilungserklärung bei der Verkäuferin eingegangen sind, und

iii) die Teilung innerhalb von drei Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E1/E2 erfolgt.

(b) die Zuordnung von Sondereigentum und/oder Sondernutzungsflächen für Nebenräume, (Dach-)Terrassen und Flächen und Stellplätze in der Tiefgarage des ÜSQ Süd;

(c) eine Verschiebung der Bruchteilseigentumsanteile (§ 13.7.3) der im Rubrum genannten Gesellschaften des Investors Retail untereinander.

13.5.6 § 10.4.2(a), wonach sämtliche Flächen, die das Kreuzfahrtterminal ÜSQ bilden, mindestsens bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen im Eigentum der Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG zu stehen haben, bleibt unberührt. Für den Zeitraum nach Ablauf der Haltefrist wird auf § 13.1.2 verwiesen.

(a) Der Käufer Süd ist zudem, vorbehaltlich der Regelungen in § 12, erst und nur dann zur Belastung der Kernflächen mit dinglichen Belastungen befugt, wenn das Dauernutzungsrecht gemäß Dauer-

nutzungsrechtsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde) ranggerecht im Grundbuch sämtlicher Flächen, die das Kreuzfahrtterminal ÜSQ bilden, eingetragen ist oder die ranggerechte Eintragung im Grundbuch sichergestellt ist.

(b) „Sichergestellt" ist die ranggerechte Eintragung, wenn der jeweilige Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingereicht worden ist und keine Eintragungen oder Eintragungsanträge vorliegen, die den vereinbarten Rang stören und beim Grundbuchamt zur vorrangigen Bearbeitung vorliegen und – Zahlung der Gerichtskosten vorausgesetzt – keine darüber hinaus gehenden Eintragungshindernisse ersichtlich sind.

13.6 Quartiersmanagementpflicht

Die Quartiersmanagementgesellschaft verpflichtet sich, ab Eröffnung Retail das Quartiersmanagement des ÜSQ Süd nach Maßgabe dieses § 13.6 und gemäß **Anlage N12 13.6** für das ÜSQ Süd durchzuführen (***Quartiersmanagementpflicht***). Ab einem Termin sechs Monate vor dem geplanten Termin der Eröffnung Retail wird die Quartiersmanagementgesellschaft die Quartiersmanagementpflicht bereits in einem dem vor der Eröffnung Retail angemessenen eingeschränkten Rahmen durchführen. Darüber hinaus wird die Quartiersmanagementgesellschaft weitere Leistungen gegenüber Mietern/Nutzern und Eigentümern erbringen.

13.6.1 Sofern und soweit sich die Quartiersmanagementgesellschaft bei der Erfüllung der Quartiersmanagementpflicht der Unterstützung von Dienstleistern bedient, wird sie diese – und im Falle einer Auswechslung: deren Nachfolger – unverzüglich schriftlich gegenüber der Verkäuferin benennen, wobei jeder Dienstleister fachkundig und erfahren im Hinblick auf die im Rahmen der Quartiersmanagementpflicht zu erbringenden Leistungen zu sein hat. Der Käufer Süd wird der Quartiersmanagementgesellschaft eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gewähren, wonach die Quartiersmanagementgesellschaft gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Teilflächen des ÜSQ Süd berechtigt sein soll, die Wegeflächen zu reinigen, zu warten und instandzuhalten und instandzusetzen. Der Käufer Süd wird im

Rahmen einer etwaigen Veräußerung von Teilflächen nach Maßgabe dieses GKV Süd dafür Sorge tragen, dass ein etwaiger Rechtsnachfolger im Eigentum verpflichtet ist, der Quartiersmanagementgesellschaft die Erfüllung der Quartiersmanagementpflicht zu ermöglichen.

13.6.2 Die Tätigkeiten des Quartiersmanagements werden durch einen Beirat nach näherer Maßgabe von **Anlage N12 13.6.2** begleitet, der mindestens zwei Sitzungen pro Jahr abhält.

13.6.3 Die Verkäuferin ist im Fall der Widmung nach § 5.5.2 verpflichtet, der Quartiersmanagementgesellschaft zur Erfüllung der Quartiersmanagementpflicht auch auf der gewidmeten Fläche eine Sondernutzung der zur Widmung vorgesehenen Flächen durch unbefristete Erlaubnis oder unbefristeten Sondernutzungsrechtsvereinbarung einzuräumen, sofern und soweit gesetzlich zulässig. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass (sofern und soweit gesetzlich zulässig) für diese Sondernutzung ein Sondernutzungsentgelt sowie Gebühren nicht erhoben werden.

13.6.4 Die Verkäuferin beteiligt sich analog den Kosten für gewidmete Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmung in der HafenCity (Promenade Sandtorkai) an den durch die Quartiersmanagementpflicht ausgelösten Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Reinigung ab dem Zeitpunkt der Eröffnung Retail pauschal wie folgt:

(a) Pauschale: jährlich EUR 2,50 (zzgl. USt) pro m² der zum Datum der jeweiligen Rechnungsstellung fertiggestellten Wegeflächen auf der oberen Erdgeschossebene (unabhängig davon, ob überdacht oder nicht überdacht) im ÜSQ Süd – dies betrifft die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1) orange und blau markierten Wegeflächen mit insgesamt ca. 25.000 m² Fläche;

(b) Abrechnung: zahlbar nach halbjährlicher Rechnungstellung durch die Quartiersmanagementgesellschaft auf das in der Rechnung genannte Konto der Quartiersmanagementgesellschaft;

(c) Wertsicherung: Änderung der Pauschale jährlich im Januar, zum ersten Mal im Januar 2016, entsprechend der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100) gegenüber dem im Januar des vorausgehenden Jahres bestehenden Wert;

(d) Dauer: solange die Quartiersmanagementpflicht von der Quartiersmanagementgesellschaft erfüllt wird; wird die Quartiersmanagementpflicht nach Maßgabe dieses § 13.6 auf einen Dritten übertragen, steht dem Dritten die Kostenbeteiligung gemäß diesem § 13.6.4 zu.

13.6.5 Zur Absicherung der Ansprüche der Verkäuferin aus der Quartiersmanagementpflicht gegen die Quartiersmanagementgesellschaft gibt Unibail-Rodamco S.E. den Comfort Letter gemäß Teil H der Rahmenurkunde ab. Der Käufer Süd ist verpflichtet, bis zum 31.12.2014 eine Vollmachtsbestätigung betreffend die Erklärungen der Vertreter der Unibail-Rodamco SE unterzeichnet durch den vertretungsberechtigten Herrn Christophe Cuvillier in Teil H in öffentlich beglaubigter Form der Notarin vorzulegen.

13.6.6 Die Quartiersmanagementpflicht besteht dauerhaft und endet insbesondere nicht mit dem Ablauf der Haltefrist Kernflächen.

(a) Eine Übertragung der Quartiersmanagementpflicht auf einen Dritten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin. Die Erteilung der Zustimmung steht während der Dauer der Haltefrist Kernflächen im freien Ermessen der Verkäuferin.

(b) Nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen sind die Quartiersmanagementgesellschaft und der Investor Süd verpflichtet, bei Vornahme eines der in § 13.6.6(b)i) genannten Rechtsgeschäfte die Quartiersmanagementpflicht entweder im Wege der Übertragung der Quartiersmanagementpflicht oder im Wege der Übertragung der Anteile des Investors Süd an der Quartiersmanagementgesellschaft

gemäß den Regelungen dieses § 13.6.6(b) zu übertragen. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Zustimmung zu einer – für die Quartiersmanagementgesellschaft (soweit nicht die Anteile an der Quartiersmanagementgesellschaft nach nachfolgenden Regelungen übertragen werden) und den Investor Süd schuldbefreienden – Übertragung der Quartiersmanagementpflicht auf einen Dritten zu erteilen, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt und der Verkäuferin nachgewiesen worden sind:

i) der Investor Retail veräußert gleichzeitig mit der Übertragung der Quartiersmanagementpflicht das Eigentum an den Kernflächen (ggf. ohne Hotel/nach Heimfall ggf. auch ohne Kreuzfahrtterminal ÜSQ, vgl. § 13.1.2(a)) an einen dritten Erwerber bzw. bestellt gleichzeitig ein dingliches Nutzungsrecht an den Kernflächen zu Gunsten eines dritten dinglich Berechtigten (jeweils gemäß § 13.1.2) oder aber der Investor Süd veräußert vor oder gleichzeitig mit der Übertragung der Quartiersmanagementpflicht Gesellschaftsanteil an dem Investor Retail gemäß § 13.9.5 an einen Erwerber und der Erwerber hält sodann die Anteile an dem Investor Retail mehrheitlich;

ii) es ist bei Vertragsschluss sichergestellt, dass der Übernehmer der Quartiersmanagementpflicht wirtschaftlich und rechtlich in der Lage ist, diese vertragsgemäß im Sinne dieses GKV Süd zu erbringen, insbesondere weil es sich bei dem Übernehmer entweder um die Eigentümergesellschaften der Kernflächen selbst handelt oder weil der Übernehmer eine Gesellschaft mit anerkannter, guter Leistungsfähigkeit im Bereich des Quartiersmanagements ist, gleichzeitig mit Übertragung der Quartiersmanagementpflicht auch die Berechtigung aus den Dienstbarkeiten gemäß § 13.6.1 auf ihn übergehen und er zudem einen Comfort Letter seiner Konzernobergesellschaft oder einer anderen beherr-

schenden Gruppengesellschaft, der im Wesentlichen dem Comfort Letter der Unibail-Rodamco S.E. gemäß Teil H der Rahmenurkunde entspricht, oder eine ähnliche Sicherheit vorgelegt hat. Die Verpflichtung aus dem Comfort Letter der Unibail-Rodamco S.E. zu Gunsten der Verkäuferin ist erloschen nach Vorlage des entsprechenden neuen Comfort Letters / der entsprechenden neuen Sicherheit.

Einer Übertragung der Quartiersmanagementpflicht steht es gleich, wenn ein Erwerber oder dinglich Berechtigter gemäß § 13.6.6(b)i) gleichzeitig mit dem Erwerb /der dinglichen Berechtigung die Anteile an der Quartiersmanagementgesellschaft erwirbt und die Quartiersmanagementpflicht weiterhin von der Quartiersmanagementgesellschaft erfüllt wird.

13.6.7 Unberührt bleiben die eigenständigen Verpflichtungen des Käufers Süd zur Instandsetzung/Instandhaltung, Reinigung und Verkehrssicherungspflicht für die noch zu erstellenden Wegeflächen gemäß § 10.5.9 sowie in Umsetzung von § 12.

13.6.8 Die hiermit einhergehende Trennung des Quartiersmanagements für das ÜSQ Süd und das ÜSQ Nord wird von der Verkäuferin und den übrigen Parteien akzeptiert.

13.7 Käufer Süd

Käufer Süd sind die im Rubrum genannten und so definierten Gesellschaften Investor Retail, Investor A, Investor B, Investor C, Investor D1, Investor D2 und Investor E3 insgesamt, berechtigt und haftend gegenüber der Verkäuferin wie folgt:

13.7.1 Soweit in diesem GKV Süd nicht abweichend geregelt, haftet jede dieser Gesellschaften nur für die eigenen Pflichten und ihr stehen jeweils nur die eigenen Rechte zu, die sich auf diejenigen Teilflächen beziehen, deren Eigentümerin die Gesellschaft gemäß Übertragungsvertrag oder GKV 13&22 werden soll oder – zukünftig – tatsächlich geworden ist.

13.7.2 Nur die Quartiersmanagementgesellschaft übernimmt die Quartiersmanagementpflicht nach § 13.6.

13.7.3 Die Gesellschaften, die gemeinsam den Investor Retail bilden, haften gegenüber der Verkäuferin bis zur Eröffnung Retail gesamtschuldnerisch. Dies betrifft insbesondere auch die Ersterstellung des Nutzungsgegenstands gemäß Dauernutzungsrechtsvertrag. Sie sollen nach Wunsch des Investors Retail untereinander Bruchteilseigentümer an den Kernflächen mit voraussichtlich folgender Aufteilung werden:

Investor Retail	**Miteigentumsanteil**
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG	115/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 2 GmbH & Co. KG	110/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG	80/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 4 GmbH & Co. KG	80/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 5 GmbH & Co. KG	110/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG	120/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG	50/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 8 GmbH & Co. KG	105/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 9 GmbH & Co. KG	120/1000
Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 10 GmbH & Co. KG	110/1000

13.7.4 Eine Gesamtschuld zwischen Investor Retail, Investor A, Investor B, Investor C, Investor D1, Investor D2, Investor E3 und/oder Investor Süd oder der Quartiersmanagementgesellschaft wird nicht begründet.

13.8 Investor Süd

13.8.1 Der Investor Süd übernimmt, neben der eigenen, originären Schuldnerschaft in Bezug auf einen etwaigen Vertragsstrafenanspruch der Verkäuferin gemäß §§ 14.4 und 14.5, die einseitige Mithaftung für diejenigen Ver-

pflichtungen von Investor Retail, Investor A, Investor B, Investor C, Investor D1, Investor D2, Investor E3 und Quartiersmanagementgesellschaft, die der jeweilige Investor bzw. die Quartiersmanagementgesellschaft im Rahmen dieses GKV Süd, des GKV 13&22 und des Dauernutzungsrechtsvertrags für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ gegenüber der Verkäuferin und/oder dem Dauernutzungsrechtsinhaber übernommen hat oder künftig übernehmen werden.

13.8.2 Der Investor Süd verpflichtet sich, den Investor Retail mit der erforderlichen Liquidität auszustatten, dass dieser seinen jeweiligen Verpflichtungen gegenüber der Verkäuferin nachkommen kann.

13.8.3 Die Mithaftung des Investors Süd gemäß § 13.8.1 mit einem der in § 13.8.1 genannten Investoren bzw. der Quartiersmanagementgesellschaft enden

(a) bezogen auf die Planungs- und Bauverpflichtung hinsichtlich der von dem jeweiligen Investor zu errichtenden Gebäude/Bauvorhaben ein Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Gebäudes/Bauvorhabens der Kernflächen (betreffend den Investor Retail) bzw. der Teilflächen A, B, C, D1, D2 und E3 (betreffend die jeweiligen anderen Investoren), sofern die vollständige jeweilige Zahlung etwaiger verwirkter, von der Verkäuferin nicht nach §§ 14.1.4, 14.2.2 zurückzuzahlender Strafzahlungen und Vertragsstrafen erfolgt ist;

(b) bezogen auf die Planungs- und Bauverpflichtung hinsichtlich der von dem jeweiligen Investor zu errichtenden Wegeflächen zwei Jahre nach Fertigstellung der Wegeflächen;

(c) bezogen auf die Ausstattungsverpflichtung nach § 13.8.2 ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben der Kernflächen, sofern die vollständige jeweilige Zahlung etwaiger verwirkter, von der Verkäuferin nicht nach §§ 14.1.4, 14.2.2 zurückzuzahlender Strafzahlungen und Vertragsstrafen erfolgt ist;

(d) bezogen auf die Nutzungsbindung gemäß § 10.1 im Hinblick auf die Verpflichtungen betreffend Entertainmentnutzungen mit Erstvermietung der Entertainmentflächen und Übergabe an die Erstmieter/-nutzer;

(e) bezogen auf die Nutzungsbindung gemäß § 10.1.2 im Hinblick auf die Tiefgarage mit Ablauf der Haltefrist Kernflächen;

(f) bezogen auf alle sonstigen Verpflichtungen der Investoren mit Erfüllung der jeweiligen Pflicht, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes/Bauvorhabens, und bezogen auf die Verpflichtungen der Quartiersmanagementgemeinschaft ein Jahr nach Fertigstellung Kernflächen;

(g) bezogen auf die Verpflichtungen der Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG aus dem Dauernutzungsrechtsvertrag für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ (Teil E der Rahmenurkunde) mit dem Ende der Haltefrist Kernflächen; und

(h) bezogen auf die Verpflichtungen des Investors Süd gemäß §§ 13.8.5, 13.9 mit Erfüllung dieser Verpflichtungen.

Die eigene, originäre Schuldnerschaft des Investors Süd in Bezug auf einen etwaigen Vertragsstrafenanspruch der Verkäuferin gemäß §§ 14.4 und 14.5 bleibt hiervon unberührt.

13.8.4 Die Verpflichtungen des Investors Süd gemäß § 13.8.1 und § 13.8.2 mit einem der genannten Investoren bzw. der Quartiersmanagementgesellschaft enden jedoch nicht alleine aufgrund einer schuldbefreienden Übertragung dieser Verpflichtungen seitens des Käufers Süd auf einen etwaigen Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. dinglich Berechtigten; vielmehr haftet der Investor Süd auch in diesem Fall nach Maßgabe von § 13.8 für die dort bestimmte Dauer mit dem jeweiligen Erwerber als Mithaftender, ausgenommen jedoch die Verpflichtungen gemäß §§ 13.8.3(d) und (e), welche mit vertragsgerechter Übertragung auf einen Rechtsnachfolger bezogen auf den Investor Süd erlöschen (gleiches gilt für die Verpflichtung

gemäß § 13.8.3(c), sofern der Zahlung etwaiger verwirkter, von der Verkäuferin nicht nach §§ 14.1.4, 14.2.2 zurückzuzahlender Strafzahlungen und Vertragsstrafen erfolgt ist). Es wird klargestellt, dass eine Übertragung Rouge gemäß § 13.5.3 eine Rechtsnachfolge in Sinne dieses § 13.8.4 darstellt.

13.8.5 Soweit Pflichten des Käufers Süd in diesem GKV Süd teilflächenübergreifend ausgestaltet sind, haftet hierfür ausschließlich der Investor Süd und teilflächenübergreifende Rechte stehen ausschließlich dem Investor Süd zu. Die Investoren-Gesellschaften, die den Käufer Süd bilden, werden dem Investor Süd die Erfüllung teilflächenübergreifender Verpflichtungen jeweils insofern ermöglichen, als die (zukünftig) in ihrem Eigentum stehende Teilfläche betroffen ist.

13.9 Gesellschafterstruktur

13.9.1 Unibail-Rodamco S.E. hält bei Beurkundung dieses GKV Süd indirekt 100% der Gesellschaftsanteile an dem Investor Süd. Der Investor Süd wiederum hält bei Beurkundung dieses GKV Süd direkt

(a) 100% der Kommanditanteile an dem Investor Retail, dem Investor C, dem Investor D1, dem Investor D2,

(b) 100% der Gesellschaftsanteile (Kommanditanteile und Geschäftsanteile an GmbHs) an denjenigen Gesellschaften , die ihrerseits direkt 100% der Kommanditanteile an dem Investor A, dem Investor B und dem Investor E3 halten,

(c) 100% der Gesellschaftsanteile an der Unibail-Rodamco Investments GmbH, die wiederum alleiniger Komplementär der an dem Investor A, Investor B und Investor E3 beteiligten Kommanditgesellschaften (***HoldCos Rouge***) und derjenigen Gesellschaften ist, die den Käufer Süd bilden, sowie

(d) 100% der Gesellschaftsanteile an der Quartiersmanagementgesellschaft.

Die in diesem § 13.9.1 beschriebene Gesellschaftsstruktur ist Grundlage dieses GKV Süd. Der Käufer Süd und der Investor Süd verpflichten sich, in ihre jeweiligen Satzungen die Durchführung dieses GKV Süd als Unternehmensgegenstand aufzunehmen und diesen solange beizubehalten, bis sie (direkt oder indirekt durch Gesellschaftsbeteiligungen) kein Eigentum mehr an Flächen des ÜSQ Süd halten.

13.9.2 Beteiligungen Dritter an der Gesellschafterstruktur bedürfen

(a) hinsichtlich des Investors Retail,

(b) hinsichtlich derjenigen HoldCo Rouge, die Kommanditist des Investors A ist und hinsichtlich der Beteiligung dieser HoldCo Rouge an dem Investor A,

(c) hinsichtlich derjenigen HoldCo Rouge, die Kommanditist des Investors B ist und hinsichtlich der Beteiligung dieser HoldCo Rouge an dem Investor B sowie

(d) hinsichtlich derjenigen HoldCo Rouge, die Kommanditist des Investors E3 ist und hinsichtlich der Beteiligung dieser HoldCo Rouge an dem Investor E3

bis zum Ablauf der Haltefrist Kernflächen, nur dann nicht der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin, wenn auch nach der Beteiligung des Dritten weiterhin:

i) Unibail-Rodamco S.E. eine (direkte oder indirekte) Beteiligung von durchgerechnet mindestens 50 % an der unter § 13.9.2(a) bis (d) genannten Gesellschaft sowie an dem jeweiligen Eigentümer der Teilflächen A2 und B2 behält,

ii) die durchgerechnete (direkte oder indirekte) Beteiligung von Unibail-Rodamco S.E. hinsichtlich aller Gesellschaften, die den Investor Retail bilden (einschließlich der Beteiligung an der jeweiligen Komplementär-GmbH), sowie an dem Eigentümer der Teilfläche A2 und B2 in einheitlichem Umfang besteht (z.B. 60 %) und

die Beteiligung des Dritten hinsichtlich aller dieser Gesellschaften, dementsprechend ebenfalls in einheitlichem Umfang besteht (z.B. 40 %), mit Ausnahme der separat veräußerbaren Gesellschaften für das Hotel und ggf. das Kreuzfahrtterminal ÜSQ, wenn und soweit diese in Übereinstimmung mit § 13.9.6 separat veräußert werden dürfen,

iii) Unibail-Rodamco S.E. derart rechtlich und wirtschaftlich beherrschenden Einfluss auf die betreffende Gesellschaft behält, dass die Durchführung dieses GKV Süd durch die Beteiligung des Dritten, nach Einschätzung zum Zeitpunkt der Beteiligung, nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Sollte sich nach der Beteiligung des Dritten herausstellen, dass diese sich doch nachteilig auf die Durchführung des GKV Süd auswirkt, wird der Investor Süd in zumutbarem Umfang Maßnahmen ergreifen, welche die nachteiligen Auswirkungen begrenzen und nach Möglichkeit beseitigen. Die Parteien gehen davon aus, dass der Rückerwerb der veräußerten Beteiligung von dem Dritten in der Regel keine zumutbare Maßnahme darstellt. Ein etwaiges Kaufrecht der Verkäuferin nach § 16.1.4(e) entsteht nicht bei einem Verstoß des Käufers Süd gegen die Verpflichtung zur nachträglichen Beseitigung nachteiliger Auswirkungen auf die Durchführung des GKV Süd.

13.9.3 Hinsichtlich der Quartiersmanagementgesellschaft ist eine Änderung der in § 13.9.1 beschriebenen Gesellschafterstruktur bis zum Zeitpunkt der Übertragung der Quartiersmanagementpflicht auf einen Dritten gemäß § 13.6.6 ausgeschlossen, es sei denn, die Verkäuferin erteilt hierzu vorab ihre schriftliche Zustimmung; die Erteilung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Verkäuferin.

13.9.4 Hinsichtlich der mfi Development ist eine Änderung der Gesellschaftsstruktur zulässig, sofern Unibail-Rodamco S.E. eine (direkte oder indirekte) Beteiligung von durchgerechnet mindestens 50 % behält; hiervon abweichende Änderungen sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin zulässig, die wiederum nur aus sachlichem Grund verwei-

gert werden darf. Diese Verfügungsbeschränkung erlischt zu dem Zeitpunkt, an dem die Verpflichtungen der mfi Development gemäß § 11.1.5 enden.

13.9.5 Darüber hinaus verpflichtet sich der Investor Süd, auch nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen die (direkten und indirekten) Beteiligungen an sämtlichen Gesellschaften, die den Investor Retail bilden (einschließlich der Beteiligung an der jeweiligen Komplementär-GmbH) dergestalt zu übertragen/veräußern, dass sämtliche dieser Investoren-Gesellschaften dieselben Gesellschafter haben und die Beteiligungen der Gesellschafter an allen diesen Investoren-Gesellschaften in einheitlichem prozentualen Umfang besteht (z.B. Gesellschafter 1 hält 30 % an sämtlichen dieser Investoren-Gesellschaften, Gesellschafter 2 hält 20 % und Gesellschafter 3 die restlichen 50 %). Die Verkäuferin kann vorab schriftlich einem abweichenden Verkauf zustimmen, wobei die Erteilung der Zustimmung im freien Ermessen der Verkäuferin liegt.

13.9.6 Separat veräußert werden dürfen auch ohne Zustimmung der Verkäuferin, die Gesellschaftsanteile an der zukünftigen Eigentümerin des Hotels auf der Teilfläche E1/E2 (d.h. Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG) nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen sowie die Gesellschaftsanteile an der zukünftigen Eigentümerin des Kreuzfahrtterminals ÜSQ (d.h. Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG), letztere allerdings erst und nur dann, wenn die Flächen des Kreuzfahrtterminals ÜSQ wegen eines Heimfalls im Sinne des Dauernutzungsrechtsvertrags (Teil E der Rahmenurkunde) zuvor an Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG zurückgegeben wurden.

13.9.7 Vereinbarungen oder Verfügungen über Gesellschaftsanteile an den Gesellschaften Investor A, Investor B, Investor C, Investor D1, Investor D2 und Investor E3 sind ab Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 zulässig, hinsichtlich der Investoren A und B indes nach Maßgabe des § 13.9.2. Solche Vereinbarungen und Verfügungen unterliegen im Übrigen ab dem maßgeblichen vorgenannten Zeitpunkt mit Ausnahme der Regelungen in §§ 13.3.2(a) (bezogen auf die Teilflächen C, D1 und D2)

und § 13.3.2(g), die entsprechend gelten, keinen Beschränkungen. Auf § 13.10.1 wird verwiesen.

13.9.8 Der Investor Süd verpflichtet sich, keine Anteilsveräußerungen vorzunehmen, die den Beschränkungen gemäß §§ 13.9.2, 13.9.3, 13.9.5 und/oder 13.9.7 widersprechen.

13.10 Sonstiges

13.10.1 Der Käufer Süd wird die Verkäuferin auch dann schriftlich über Rechtsvorgänge im Sinne dieses § 13 informieren, wenn eine Zustimmung der Verkäuferin zu diesen Rechtsvorgängen nicht erforderlich ist.

13.10.2 § 13 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

§ 14
Selbständiges Strafversprechen, Vertragsstrafen

14.1 Selbständiges Strafversprechen Unterinvestitionen Bau

14.1.1 Investitionsverpflichtung

(a) Der Käufer Süd wird ab dem Zeitpunkt, zu dem der Käufer Süd gemäß § 9.5.1 spätestens mit dem Bau der Baugrube zu beginnen hat ***(Investitionsbeginn Bau)***, die in der **Anlage N12 14.1.1** dargestellten Beträge in den ebenfalls in **Anlage N12 14.1.1** dargestellten Zeiträumen in Baukosten der Kostengruppen 210-219, 230-239, 310-319, 320-629 der DIN 276 (Kosten im Hochbau; in der Fassung von Dezember 2008 auf Stand des Kostenrahmens) für die Herstellung der Gebäude/Bauvorhaben wie folgt investieren:

i) hinsichtlich der Baukosten für die Baugrube auf den Kernflächen und den Teilflächen D1, D2 und E3 und

ii) hinsichtlich der Baukosten des Hochbaus für die Gebäude/Bauvorhaben: (x) auf den Kernflächen insgesamt, (y) auf der Teilfläche E3 bis einschließlich des 2. Obergeschosses

und (z) auf den Teilflächen D1 und D2 bis zur Geländeoberkante

(***Bauinvestitionen***).

(b) Die Verkäuferin ist nicht berechtigt, betreffend die Tätigung der Bauinvestitionen andere Ansprüche als die evtl. Ansprüche aus den selbständigen Strafversprechen nach §§ 14.1.2, 14.1.3, 14.7 geltend zu machen. Die Verkäuferin verpflichtet sich ferner, einen Erfüllungsanspruch betreffend die Tätigung der Bauinvestitionen nicht (außer)gerichtlich oder in sonstiger Weise (bspw. durch Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltung o.ä.) geltend zu machen. Sonstige Ansprüche der Verkäuferin aus diesem GKV Süd, insbesondere auf Zahlung der selbständigen Strafversprechen entsprechend §§ 14.1.2, 14.1.3, 14.7 und der Erfüllung der Bauverpflichtungen nach diesem GKV Süd (§ 9), sowie das Recht der Verkäuferin, diese sonstigen Ansprüche geltend zu machen, bleiben hiervon unberührt.

14.1.2 Nachweis der Bauinvestitionen

(a) Dem Käufer Süd obliegt es, der Verkäuferin seine Bauinvestitionen nachzuweisen, wobei die Verkäuferin und der Controller diese Informationen vertraulich zu behandeln haben. Hierzu wird der Käufer Süd die für die Bauinvestitionen maßgeblichen Bauleistungen durch einen externen professionellen und unabhängigen Bau-Controller (***Controller***), der vom Käufer Süd und der Verkäuferin gemeinsam beauftragt wird, nach den branchenüblichen Kriterien regelmäßig prüfen lassen. Die Verkäuferin und der Käufer Süd werden sich bis spätestens sechs Monate nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 27.1 auf einen Controller einigen und diesen entsprechend beauftragen. Sofern insoweit keine Einigung erzielt werden kann, erfolgt die Benennung auf Antrag der Verkäuferin oder des Käufers Süd durch den Präsidenten der Industrie- und Handelskammer zu Berlin.

(b) Der Controller hat seine Prüfung unabhängig durch fachgerechte Auswertung von entsprechenden Rechnungen für Leistungen Dritter (nebst Belegen der Zahlungen) durchzuführen, die nicht mit dem Käufer Süd im Sinne des §§ 15 ff. AktG verbunden sind (ausgenommen eines etwaigen mit dem Käufer Süd nach §§ 15 ff. AktG verbundenen Totalübernehmers), an den Käufer Süd oder an einen etwaigen mit dem Käufer Süd nach §§ 15 ff. AktG verbundenen Totalübernehmer, soweit die abgerechneten Leistungen vor oder innerhalb des jeweiligen Nachweiszeitraums (§§ 14.1.2(f), 14.1.2(g)) erbracht und vor oder innerhalb des jeweiligen Nachweiszeitraum einschließlich der nachfolgenden zwei Monate bezahlt wurden.

(c) Es wird klargestellt, dass dem Controller nicht vorgelegte Rechnungen samt entsprechender Zahlungsbelege im Rahmen des jeweiligen Nachweises gemäß nachfolgendem lit. (e) keine Berücksichtigung finden.

(d) Dem Käufer Süd obliegt es, dem Controller vorhandene Rechnungen sowie Zahlungsnachweise unverzüglich (und auf Anforderung und soweit vorhanden im Original, im Übrigen zumindest in elektronischer Form zur Einsichtnahme in den Büroraumen des Projektmanagers) zugänglich zu machen. Der Käufer Süd wird dafür sorgen, dass mit dem Käufer Süd im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundene Unternehmen im gleichen Umfang relevante vorhandene Rechnungen und Zahlungsnachweise bereitstellen. Der Käufer Süd wird den Controller durch Vorlage entsprechender Unterlagen informieren, sofern und soweit im Rahmen des Nachweises vom Controller berücksichtigte erbrachte Zahlungen nachträglich reduziert und zurückerstattet wurden. Entsprechende Reduzierung und Erstattungen sind vom Controller in Abzug zu bringen. Der Controller ist vom Käufer Süd und der Verkäuferin zu verpflichten, dem Käufer Süd und der Verkäuferin unverzüglich mitzuteilen, wenn ihm Unterlagen nicht, nicht vollständig, nicht rechtzeitig oder

in sonstiger nicht ausreichender Weise zur Verfügung gestellt werden. Der Käufer Süd ist in diesem Fall verpflichtet, unverzüglich Abhilfe zu schaffen, soweit ihm weitere Unterlagen vorliegen.

(e) Der Controller ist dazu zu verpflichten, dass er der Geschäftsführung der HCH (und zeitgleich dem Käufer Süd zur Info) schriftlich und vertraulich mitteilt, welche Bauinvestitionen der Käufer Süd bis einschließlich zum Ende des jeweiligen Nachweiszeitraum (§§ 14.1.2(f), 14.1.2(g)) im Sinne der Zahlung entsprechender Rechnungen getätigt hat (***Nachweis***).

(f) Der erste Nachweis ist vom Controller innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf eines Zeitraums von acht Monaten nach dem Investitionsbeginn Bau zu erbringen. Dieser erste Nachweis muss sich auf die gesamte Bauzeit bis einschließlich zum Ende des ersten vollen Sechs-Monats-Zeitraums beziehen, der mit dem Investitionsbeginn Bau beginnt und auch alle vorhergehenden Bauinvestitionen berücksichtigt (***Erster Nachweiszeitraum***).

(g) Jeder weitere Nachweis ist jeweils innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf eines Vierteljahres zu erbringen, nachdem der jeweils vorangehende Nachweis zu erbringen war. Diese weiteren Nachweise müssen sich jeweils auf die gesamte Bauzeit bis einschließlich zum Ende des Drei-Monats-Zeitraums beziehen, der dann beginnt, wenn der Zeitraum endet, für den der jeweils vorangehenden Nachweis zu erbringen war (jeweils ***Folgenachweiszeitraum***, der Erste Nachweiszeitraum sowie jeder Folgenachweiszeitraum auch ***Nachweiszeitraum*** genannt). Zur Klarstellung folgendes Beispiel: Nach elf Monaten und zwei Wochen ist der Nachweis für die Bauinvestitionen der gesamten Bauzeit bis zum Ende des Monats neun zu erbringen, nach vierzehn Monaten und zwei Wochen der Nachweis für die Bauinvestitionen gesamten Bauzeit bis zum Ende des Monats zwölf etc.

(h) Die Kosten des Controllers tragen der Käufer Süd und die Verkäuferin jeweils zur Hälfte.

(i) Die Verkäuferin und der Käufer Süd sind jeweils berechtigt, die Feststellungen des Controllers in einem Nachweis durch einen zur Verschwiegenheit zu verpflichtenden Bau-Controller ihrer Wahl auf eigene Kosten prüfen zu lassen. Der Käufer Süd ist verpflichtet, dem Bau-Controller der Verkäuferin angemessenen Zugang zu allen für eine solche Prüfung erforderlichen Unterlagen zu verschaffen.

14.1.3 Selbständiges Strafversprechen

(a) Ergibt sich aus dem Nachweis in Bezug auf die Bauinvestitionen, dass der Käufer Süd nicht mindestens 75% der Bauinvestitionen bis zum Ende des entsprechenden vollendeten Nachweiszeitraum im Sinne der Zahlung entsprechender Rechnungen getätigt hat (***Unterinvestition Bau***) oder erhält die Verkäuferin nicht innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der jeweiligen Frist, zu der der Nachweis vom Controller zu erbringen war, aus Gründen, die der Käufer Süd zu vertreten hat, den Nachweis für die Bauinvestitionen Bau (***Nachweisausfall Bau***), steht der Verkäuferin für jeden vollendeten Nachweiszeitraum, bis zu dessen Ende eine vom Käufer Süd zu vertretende Unterinvestition Bau vorliegt, gegen den Käufer Süd ein Strafzahlungsanspruch zu.

Die Höhe des Strafzahlungsanspruches beträgt

i) innerhalb der ersten 21 Monate ab Investitionsbeginn Bau EUR 1 Mio. (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) für jeden vollendeten Nachweiszeitraum,

ii) für die Zeit ab Beginn des 22. Monats nach Investitionsbeginn Bau EUR 5 Mio. (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) für jeden vollendeten Nachweiszeitraum.

Es wird widerleglich vermutet, dass der Nachweis des Controllers richtig ist, insbesondere eine etwaige Unterinvestition Bau tatsächlich vorliegt. Sowohl der Verkäuferin als auch dem Käufer Süd bleibt allerdings vorbehalten, die Unrichtigkeit des Nachweises des Controllers nachzuweisen.

(b) Es wird klargestellt, dass eine Strafzahlung nach § 14.1.3(a)auch dann verwirkt wird, wenn die Unterinvestition Bau in einem vollendeten Nachweiszeitraum derjenigen eines vorangehenden vollendeten Nachweiszeitraums entspricht, sich also der vom Käufer Süd zu vertretende Grund für eine Unterinvestition Bau möglicherweise weiterhin auswirkt.

(c) Für das Vertretenmüssen des Käufer Süd und die Verschiebung der für die jeweilige Bauinvestition in **Anlage N12 14.1.1** angegeben Zeiträume gilt § 11.9 entsprechend. Hinsichtlich der Beweislast gilt § 14.10.2.

14.1.4 Rückzahlung von Strafzahlungen

(a) Stellt der Käufer Süd die Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen innerhalb der Frist des §§ 9.5.2, 9.6 fertig, hat der Käufer Süd jedoch für eine Unterinvestition Bau im Zeitraum der ersten 21 Monate ab Investitionsbeginn Bau eine Strafzahlung an die Verkäuferin nach § 14.1.3(a)i) erbracht, ist die Verkäuferin verpflichtet, an den Käufer Süd nach gemeinsamer Begehung, bei der die Fertigstellung der Baugrube schriftlich festgestellt wird, einen Betrag in Höhe von 100% der vom Käufer Süd nach § 14.1.3(a)i) erbrachten Strafzahlung zurückzuzahlen.

(b) Der Käufer Süd wird die Verkäuferin zu einem entsprechenden Begehungstermin mindestens zwei Wochen im Voraus schriftlich zu Händen der Geschäftsführung der HCH einladen. Bei Terminschwierigkeiten werden sich Käufer Süd und Verkäuferin bemühen, einen Ersatztermin zu vereinbaren, der jedoch nicht später als eine Woche nach dem vom Käufer Süd zunächst mitgeteilten Be-

gehungstermin liegen darf. Erscheint trotz rechtzeitiger schriftlicher Einladung am Begehungstermin oder am etwaig vereinbarten, fristgerechten Ersatztermin kein Teilnehmer von Seiten der Verkäuferin, ist der Betrag in vorgenannter Höhe auch dann von der Verkäuferin zurückzuzahlen, wenn eine Begehung nicht stattgefunden hat.

(c) Erfolgt die Eröffnung Retail innerhalb der Frist des §§ 9.5.3, 9.6, hat Käufer Süd jedoch für eine Unterinvestition Bau eine Strafzahlung an die Verkäuferin nach § 14.1.3(a)i) und ii) erbracht, ist die Verkäuferin verpflichtet, an den Käufer Süd nach schriftlicher Aufforderung einen Betrag in Höhe von 95% der vom Käufer Süd nach § 14.1.3(a)i) und ii) erbrachten Strafzahlungen zurückzuzahlen. Die restlichen 5% der Strafzahlung sind zurückzuzahlen, sobald die Fertigstellung Kernflächen vorliegt und die Verkäuferin eine entsprechende schriftliche Aufforderung erhalten hat.

(d) Evtl. noch nicht gezahlte Strafzahlungen sind (ausgenommen etwaiger Zinsen wegen verspäteter Zahlung), wenn sie zurückzuzahlen sind, nicht mehr an die Verkäuferin zu zahlen. Ein etwaiger von der Verkäuferin nach §§ 14.1.4(a) und/oder 14.1.4(c) zurückzuzahlender Betrag wird nicht verzinst.

(e) § 14.7 gilt für eine etwaige Rückzahlung entsprechend.

14.2 Vertragsstrafe Einreichung Baugenehmigungsanträge

14.2.1 Kommt der Käufer Süd seinen Verpflichtungen aus §§ 8.10.4(b), 8.12 zur Beantragung von Baugenehmigungen ganz oder teilweise nicht bis zum Ablauf von 15 Monaten nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 nach, steht der Verkäuferin auf ihr entsprechendes Verlangen unbeschadet ihrer sonstigen Rechte einen Vertragsstrafenanspruch in Höhe von EUR 1 Mio. (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, maximal jedoch ein Betrag in Höhe von EUR 5 Mio. (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) gegen den Käufer Süd zu, wenn der Käufer Süd die Zuwiderhandlung zu vertreten hat.

14.2.2 Stellt der Käufer Süd die Gebäude/Bauvorhaben des ÜSQ Süd, für die die Frist zur Beantragung von Baugenehmigungen überschritten wurde, innerhalb der Fertigstellungsfristen fertig, die sich nach § 9 ergeben würden, wenn der Käufer Süd einen Verpflichtungen aus §§ 8.10.4(b), 8.12 zur fristgerechten Beantragung von Baugenehmigungen fristgerecht erfüllt hätte, ist die Verkäuferin verpflichtet, an den Käufer Süd nach gemeinsamer Begehung, bei der die fristgerechte Fertigstellung der betreffenden Gebäude/Bauvorhaben des ÜSQ Süd schriftlich festgestellt wird, einen Betrag in Höhe von 100 % der vom Käufer Süd nach § 14.2.1 erbrachten Vertragsstrafe zurückzuzahlen.

Zwei Berechnungsbeispiele:

Beispiel 1: Kommt der Käufer Süd seinen Verpflichtungen aus §§ 8.10.4(b), 8.12 zur Beantragung von Baugenehmigungen beispielsweise hinsichtlich des Bauvorhabens E3 erst nach Ablauf von 17 Monaten nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 nach, also erst acht Monate später als nach der eigentlichen Antragsfrist gemäß § 8.10.4(b) vorgesehen, und hat er dies zu vertreten, ist die nach § 14.2.1 erbrachte Vertragsstrafe nur dann zurückzuzahlen, wenn das Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E3 im ÜSQ Süd zu einem Zeitpunkt fertiggestellt ist, der acht Monate vor Ablauf der sich aus § 9 ergebenden Fristen liegt.

Beispiel 2: Kommt der Käufer Süd seinen Verpflichtungen aus §§ §§ 8.10.4(b), 8.12 zur Beantragung von Baugenehmigungen beispielsweise hinsichtlich des Bauvorhabens A erst nach Ablauf von 19 Monaten nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß 8.7.2 nach, also erst zehn Monate später als nach der eigentlichen Antragsfrist gemäß § 8.10.4(b) vorgesehen, und hat er dies zu vertreten, ist die nach § 14.2.1 erbrachte Vertragsstrafe nur dann zurückzuzahlen, wenn das Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A im ÜSQ Süd zu einem Zeitpunkt fertiggestellt ist, der zehn Monate vor Ablauf der sich aus§ 9 ergebenden Fristen liegt.

§ 14.1.4(b) und § 14.7 gelten entsprechend.

14.2.3 Eine evtl. noch nicht gezahlte Vertragsstrafe ist (ausgenommen etwaiger Zinsen wegen verspäteter Zahlung), wenn sie zurückzuzahlen ist, nicht mehr an die Verkäuferin zu zahlen. Ein etwaiger von der Verkäuferin nach § 14.2.2 zurückzuzahlender Betrag wird nicht verzinst.

14.3 Vertragsstrafe Verfügungsbeschränkungen Kernflächen

14.3.1 Der Verkäuferin steht unbeschadet ihrer sonstigen Rechte für jeden Fall einer vom Käufer Süd oder Investor Süd zu vertretenden Zuwiderhandlung ein Vertragsstrafenanspruch in Höhe von EUR 30 Mio. (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) gegen den Käufer Süd zu, wenn der Käufer Süd oder der Investor Süd in dem Zeitraum beginnend ab sechs Monate vor der Eröffnung Retail (diese und den Zeitraum danach einschließlich) hinsichtlich der Kernflächen einer oder mehrerer seiner nachstehenden Verpflichtungen nicht nachkommt:

(a) § 13.1.1 (Haltefrist Kernflächen),

(b) § 13.1.2 (nachlaufende Pflichten Kernflächen),

(c) §§ 13.5.1, 13.5.5 und § 13.5.6 (Realteilung, Aufteilung, Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft) hinsichtlich der Kernflächen und/oder

(d) § 13.9 (Gesellschafterstruktur) hinsichtlich Investor Retail; es wird klargestellt, dass eine interne Umstrukturierung im Konzern der Unibail-Rodamco-Gruppe (auch nach/bei einer vertragsgemäßen Beteiligung Dritter am Konzern) keinen Verstoß gegen eine Verpflichtung des § 13.9 darstellt, solange die Anforderungen des § 13.9 auch nach der Umstrukturierung erfüllt werden.

Zudem besteht ein Vertragsstrafenanspruch der Verkäuferin gegen den Käufer Süd nach ansonsten näherer Maßgabe dieses § 14.3.1 auch dann, wenn – unabhängig vom Zeitpunkt der vom Käufer Süd oder Investor Süd zu vertretenden Zuwiderhandlung – die Verkäuferin erst nach der Eröffnung Retail von der Zuwiderhandlung Kenntnis erlangt.

14.3.2 Die Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.3 kann nur einmalig anfallen. Falls die Verkäuferin im Hinblick auf die Kernflächen ein Wiederkaufsrecht gemäß § 16.1.4 ausgeübt hat, ist die Geltendmachung einer Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.3 ausgeschlossen.

14.3.3 Der Betrag der Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.3 ändert sich jährlich zum 1. Januar, zum ersten Mal zum 1. Januar des auf die Eröffnung Retail folgenden Kalenderjahrs, und zwar im Umfang von 75 % der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100) gegenüber dem zum 1. Januar des vorangehenden Kalenderjahres bestehenden Wert.

14.4 Vertragsstrafe Verfügungsbeschränkungen Teilflächen A

14.4.1 Die Verkäuferin steht unbeschadet ihrer sonstigen Rechte für jeden Fall einer vom Käufer Süd oder Investor Süd zu vertretenden Zuwiderhandlung ein Vertragsstrafenanspruch in Höhe von EUR 5 Mio. (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) gegen den Investor Süd zu, wenn der Käufer Süd oder der Investor Süd in dem Zeitraum beginnend ab sechs Monate vor der Fertigstellung der Teilfläche A (diese und den Zeitraum danach einschließlich) einer oder mehrerer seiner nachstehenden Verpflichtungen nicht nachkommt:

(a) § 13.2 (Haltefristen für Teilflächen A2),

(b) §§ 13.5.1 bis 13.5.4 (Realteilung, Aufteilung, Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft) hinsichtlich der Teilfläche A und/oder

(c) § 13.9 (Gesellschafterstruktur) hinsichtlich Investor A und derjenigen HoldCo Rouge, die Kommanditist des Investors A ist; es wird klargestellt, dass eine interne Umstrukturierung im Konzern der Unibail-Rodamco-Gruppe (auch nach einer vertragsgemäßen Beteiligung Dritter am Konzern) keinen Verstoß gegen eine Verpflichtung des § 13.9 darstellt, solange die Anforderungen des § 13.9 auch nach der Umstrukturierung erfüllt werden.

Zudem besteht der Vertragsstrafenanspruch der Verkäuferin gegen den Investor Süd nach ansonsten näherer Maßgabe dieses § 14.4.1 auch dann, wenn – unabhängig vom Zeitpunkt der vom Käufer Süd oder Investor Süd zu vertretenden Zuwiderhandlung – die Verkäuferin erst nach der Fertigstellung der Teilfläche A von der Zuwiderhandlung Kenntnis erlangt.

Es wird klargestellt, dass hinsichtlich der vorstehend in § 14.4.1(a) und (c) genannten Verpflichtungen eine Vertragsstrafe nur bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Eröffnung Retail entstehen kann. Eine dann bereits entstandener Vertragsstrafenanspruch kann allerdings auch noch nach diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden.

14.4.2 Die Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.4 kann nur einmalig anfallen. Falls die Verkäuferin im Hinblick auf die Teilfläche A ein Wiederkaufsrecht gemäß § 16.1.4 ausgeübt hat, ist die Geltendmachung einer Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.4 ausgeschlossen.

14.4.3 Der Betrag der Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.4 ändert sich jährlich zum 1. Januar, zum ersten Mal zum 1. Januar des auf die Eröffnung Retail folgenden Kalenderjahrs, und zwar im Umfang von 75 % der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100) gegenüber dem zum 1. Januar des vorangehenden Kalenderjahres bestehenden Wert.

14.5 Vertragsstrafe Verfügungsbeschränkungen Teilflächen B

14.5.1 Die Verkäuferin steht unbeschadet ihrer sonstigen Rechte für jeden Fall einer vom Käufer Süd oder Investor Süd zu vertretenden Zuwiderhandlung ein Vertragsstrafenanspruch in Höhe von EUR 5 Mio. (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) gegen den Investor Süd zu, wenn der Käufer Süd oder der Investor Süd in dem Zeitraum beginnend ab sechs Monate vor Fertigstellung der Teilfläche A (diese und den Zeitraum danach einschließlich) einer oder mehrerer seiner nachstehenden Verpflichtungen nicht nachkommt:

(a) § 13.2 (Haltefristen für Teilflächen B2),

(b) §§ 13.5.1 bis 13.5.4 (Realteilung, Aufteilung, Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft) hinsichtlich Teilfläche B und/oder

(c) § 13.9 (Gesellschafterstruktur) hinsichtlich Investor B und derjenigen HoldCo Rouge, die Kommanditist des Investors B ist; es wird klargestellt, dass eine interne Umstrukturierung im Konzern der Unibail-Rodamco-Gruppe (auch nach einer vertragsgemäßen Beteiligung Dritter am Konzern) keinen Verstoß gegen eine Verpflichtung des § 13.9 darstellt, solange die Anforderungen des § 13.9 auch nach der Umstrukturierung erfüllt werden.

Zudem besteht der Vertragsstrafenanspruch der Verkäuferin gegen den Investor Süd nach ansonsten näherer Maßgabe dieses § 14.5.1 auch dann, wenn – unabhängig vom Zeitpunkt der vom Käufer Süd oder Investor Süd zu vertretenden Zuwiderhandlung – die Verkäuferin erst nach der Fertigstellung der Teilfläche B von der Zuwiderhandlung Kenntnis erlangt.

Es wird klargestellt, dass hinsichtlich der vorstehend in § 14.5.1(a) und (c) genannten Verpflichtungen eine Vertragsstrafe nur bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Eröffnung Retail entstehen kann. Eine dann bereits entstandener Vertragsstrafenanspruch kann allerdings auch noch nach diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden.

14.5.2 Die Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.5 kann nur einmalig anfallen. Falls die Verkäuferin im Hinblick auf die Teilfläche B ein Wiederkaufsrecht gemäß § 16.1.4 ausgeübt hat, ist die Geltendmachung einer Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.5 ausgeschlossen.

14.5.3 Der Betrag der Vertragsstrafe gemäß diesem § 14.5 ändert sich jährlich zum 1. Januar, zum ersten Mal zum 1. Januar des auf die Eröffnung Retail folgenden Kalenderjahrs, und zwar im Umfang von 75 % der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100) gegenüber dem zum 1. Januar des vorangehenden Kalenderjahres bestehenden Wert.

14.6 Höchstgrenze von Strafzahlungen und Vertragsstrafen

14.6.1 Die Summe der Strafzahlungen und Vertragstrafen nach §§ 14.1 und 14.2 insgesamt ist begrenzt auf maximal EUR 25 Mio. (zzgl. etwaiger USt).

14.6.2 Die Summe der Vertragstrafen nach §§ 14.3 bis 14.5 ist begrenzt auf maximal EUR 30 Mio. sowie zzgl. der dort jeweils genannten Indexierung (zzgl. etwaiger USt).

14.6.3 Es wird klargestellt, dass der Maximalbetrag der Strafzahlungen/Vertragsstrafen nach §§ 14.1 und 14.2 und der Maximalbetrag der Vertragstrafen nach §§ 14.3 bis 14.5, bezogen hierauf einschließlich der dort jeweils genannten Indexierung, (zzgl. etwaiger USt.) unabhängig voneinander und somit auch kumulativ anfallen können. In keinem Fall kann die Summe der Strafzahlungen und Vertragsstrafen die Summe der in §§ 14.6.1 und 14.6.2 genannten Maximalbeträge, bezogen alleine auf die Vertragsstrafen gemäß §§ 14.3 bis 14.5 einschließlich der dort jeweils genannten Indexierung, (zzgl. etwaiger USt) überschreiten.

14.6.4 Sofern und soweit Rückzahlungen von Strafzahlungen oder Vertragsstrafen durch die Verkäuferin an den Käufer Süd erfolgen, bleiben die zurückgezahlten Beträge bei der Berechnung der Höchstgrenzen unberücksichtigt.

14.7 Fälligkeit

Jede Strafzahlung und jede Vertragsstrafe nach diesem § 14 ist fällig vier Wochen nach Zugang einer schriftlichen Aufforderung zur Zahlung unter Nennung von Betrag und Grund durch die Verkäuferin beim Käufer Süd. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die unwiderrufliche Gutschrift auf dem Konto der Verkäuferin maßgeblich. Werden geschuldete Zahlungen trotz Mahnung nicht rechtzeitig geleistet, so ist der jeweilige Betrag ab Verzug mit den gesetzlichen Zinsen zu verzinsen. Der bei Eintritt des Verzugs geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt.

14.8 Grundschuld zur Absicherung und Sicherungszweckabrede

14.8.1 Ausschließlich zur Absicherung der Vertragsstrafenansprüche (einschließlich etwaiger Erhöhung durch Indexierung) der Verkäuferin bezogen auf § 14.3 gegen den Käufer Süd und bezogen auf §§ 14.4 und 14.5 gegen den Investor Süd hat der Käufer Süd eine (Gesamt-)Buchgrundschuld über EUR 40 Mio. auf sämtlichen Teilflächen der Kernflächen zu Gunsten der Verkäuferin zu bestellen (***Sicherungsgrundschuld***). Der Käufer Süd bewilligt die Eintragung der Sicherungsgrundschuld und Käufer Süd und Investor Retail unterwerfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung nach Maßgabe der Bewilligungsurkunde in Teil G der Rahmenurkunde (***Bewilligungsurkunde***).

14.8.2 Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, den jeweiligen Antrag auf Eintragung der Sicherungsgrundschuld in die Grundbücher der Kernflächen unverzüglich, aber auch erst dann beim Grundbuchamt einzureichen, wenn die Notarin

(a) bezogen auf das Rest-Kaufgrundstück 2 sowie die Teilflächen SPV 14 und 16: entsprechend dem Übertragungsvertrag bzw.

(b) bezogen auf die Teilflächen SPV 13 und 22: entsprechend dem GKV 13&22

den/die jeweiligen Antrag/Anträge auf Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer Süd beim Grundbuchamt einreicht. Die Notarin wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, die Anträge auf Eintragung der Sicherungsgrundschuld hiernach unverzüglich und dergestalt einzureichen, dass die Sicherungsgrundschuld unmittelbar nach Eigentumsumschreibung und der Auflassungsvormerkungen gemäß § 16.11 in die Grundbücher an der Rangstelle gemäß § 24.4, gegebenenfalls unter Ausnutzung entsprechender Rangvorbehalte, eingetragen wird. Die Parteien **bewilligen** und **beantragen** vorsorglich alle evtl. dafür erforderliche Rangänderungen und erklären sich mit den Rangänderungen einverstanden. Der Käufer Süd ist verpflichtet, Rangstörungen unverzüglich zu beseitigen.

14.8.3 Sofern die Kernflächen zu dem in § 14.8.2 genannten Zeitpunkt (d.h. bei Einreichung des (jeweiligen) Antrags auf Umschreibung des Eigentums auf den Käufer Süd) noch nicht gebildet und als Grundstück im grundbuchlichen Sinne eingetragen wurden, erfolgt die Belastung nach Maßgabe von Ziffer 2 der Bewilligungsurkunde zunächst auf dem dort beschriebenen „Belastungsgegenstand ungeteilt". Werden die Kernflächen später gebildet und als als Grundstück im grundbuchlichen Sinne eingetragen, so ist die Verkäuferin verpflichtet, den Belastungsgegenstand der Sicherungsgrundschuld auf die Kernflächen zu beschränken und hinsichtlich anderer Teilflächen eine Bewilligung zur Löschung / Pfandhaftentlassung zu erteilen (allerdings erst nachdem eine Erstreckung der Grundschuld auf den noch unbelasteten Teil der Kernflächen erfolgt ist). Umgekehrt bleibt der Käufer Süd auch nach Eintragung der Grundschuld auf dem Belastungsgegenstand ungeteilt (wie in der Bewilligungsurkunde definiert) verpflichtet, die Grundschuld auf dem noch unbelasteten Teil der Kernflächen zu bestellen.

14.8.4 Die Sicherungsgrundschuld wird im Rahmen ihres Sicherungszwecks dauerhaft bestellt und wird demnach auch nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen und einer etwaigen Weiterveräußerung der Kernflächen dauerhaft in den Grundbüchern der Kernflächen verbleiben.

14.8.5 Es wird allerdings klargestellt, dass eine (etwaig auch bereits zuvor verwirkte) Vertragsstrafe

(a) gemäß § 14.3 erst ab Eröffnung Retail,

(b) gemäß § 14.4 erst ab Fertigstellung der Teilfläche A und

(c) gemäß § 14.5 erst ab Fertigstellung der Teilfläche B

von der Verkäuferin geltend gemacht werden können und die Verkäuferin dementsprechend aus der Sicherungsgrundschuld nur und erst ab dem zuvor genannten, jeweils maßgeblichen Zeitpunkt und nicht über den in § 14.6.2 genannten Maximalbetrag (zzgl. Indexierung) hinaus vollstrecken darf. Sofern Vertragsstrafen gemäß §§ 14.3, 14.4 und 14.5 bereits in Höhe

des Maximalbetrags gemäß § 14.6.2 (zzgl. Indexierung) unwiderruflich an die Verkäuferin gezahlt wurden, ist die Verkäuferin verpflichtet, die Sicherungsgrundschuld zur Löschung zu bringen. Ferner darf die Vollstreckung nur erfolgen wenn die Vertragsstrafe nach §§ 14.3 bis 14.5 verwirkt und fällig ist und die Verkäuferin deren Zahlung unter Setzung einer Zahlungsfrist von mindestens vier Wochen erfolglos angemahnt hat.

14.8.6 Im Falle einer Zwangsvollstreckung darf die Verkäuferin nur in sämtliche Teileigentumseinheiten, die den Belastungsgegenstand bilden, gleichzeitig und in einheitlichem Umfang vollstrecken.

14.8.7 Sollte über das Teileigentum und den zugehörigen Miteigentumsanteil der Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG an den Flächen des auf der Teilfläche E1/E2 zu errichtenden Hotels gemäß § 13.1.2 (a) oder 13.1.2 (b) oder über die Gesellschaftsanteile an dieser Gesellschaft gemäß § 13.9.6 verfügt werden, wird die Verkäuferin im Rahmen des Vollzugs der Verfügung die Sicherungsgrundschuld auf der Hotelfläche zur Löschung bringen.

14.8.8 Der Sicherungsgrundschuld dürfen im Rang ausschließlich

(a) die aus den als **Anlage N12 1.9** beigefügten Grundbuchauszügen ersichtlichen Belastungen in Abteilung II sowie

(b) die Belastungen in Abteilung II, die in Umsetzung von § 12 im Rang vor den Vormerkungen gemäß § 16.11 stehen dürfen, worüber im Fall des § 12.2 die Verkäuferin und der Käufer Süd gemeinsam, im Fall des § 12.3 die Verkäuferin allein die Notarin rechtzeitig schriftlich informieren werden/wird,

(c) das Dauernutzungsrecht sowie etwaige weitere dingliche Rechte zu Gunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers gemäß Dauernutzungsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde), sowie

(d) die jeweilige Vormerkung gemäß § 16.11,

ansonsten jedoch keine Belastungen in Abteilung II oder III des Grundbuchs vorgehen.

14.8.9 Für den Fall, dass trotz eines einheitlichen Antrags gemäß § 15.7 des Übertragungsvertrags die Eintragung der Sicherungsgrundschuld nicht gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung der Kernflächen auf den Käufer Süd erfolgen sollte, ist die Verkäuferin berechtigt, die Sicherungsgrundschuld selbst zur Eintragung zu bringen. Hierfür bevollmächtigt der Käufer Süd die Verkäuferin schon jetzt unwiderruflich und unbedingt, eine (Gesamt-) Grundschuld bis zu einer Höhe von EUR 40 Mio. an sämtlichen Teilflächen ÜSQ Süd eintragen zu lassen. Im Innenverhältnis darf von dieser Vollmacht nur nach Maßgabe dieses § 14.8.9 Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen wäre. § 14.8.3 gilt entsprechend.

14.8.10 Käufer Süd verpflichtet sich, bis zum 31.12.2014 dafür Sorge zu tragen, dass vorsorglich die Geschäftsführung der Unibail-Rodamco Investments GmbH namens des Käufers Süd in öffentlich beglaubigter Form bestätigt, dass die Erschienenen gemäß Teil G zu 2 zur Abgabe aller Erklärungen in Teil G zur Rahmenurkunde vollumfänglich bevollmächtigt waren. Die Bestätigung ist der Notarin zu übergeben.

14.9 Weitergehende Rechte

Andere und weitergehende Rechte und Ansprüche der Verkäuferin, insbesondere auf Erfüllung und auf Schadensersatz sowie die (Wieder-)Kauf(s)rechte nach diesem GKV Süd, bleiben unberührt; auf § 14.1.1(b) wird verwiesen. Eine Strafzahlung oder Vertragsstrafe wird aber auf Schadensersatzansprüche der Verkäuferin angerechnet.

14.10 Sonstiges

14.10.1 Die Verkäuferin trägt die Beweislast hinsichtlich der Fristüberschreitung (ausgenommen etwaiger Verlängerungen von Fristen nach diesem GKV Süd).

14.10.2 Der Käufer Süd trägt die Beweislast dafür, dass er eine Unterinvestition Bau und einen Nachweisausfall Bau nicht zu vertreten hat. Der Käufer Süd trägt darüber hinaus die Beweislast dafür, dass sich, wenn er sich darauf beruft, Fristen nach diesem GKV Süd verlängert haben und er die Fristüberschreitung nicht zu vertreten hat.

14.10.3 § 14 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

14.10.4 Die Parteien stellen klar, dass der Käufer Süd keine Vertragsstrafenverpflichtungen des Käufers 2 aus dem GKV 2005 und keine Vertragsstrafenverpflichtungen von SPV 13 aus dem Erbbaurechtsvertrag 2005 übernimmt.

§ 15
Wiederkaufsrechte der Verkäuferin gegen das Käuferkonsortium

15.1 Der Verkäuferin stehen derzeit auf Grundlage von § 16 des GKV 2005 und der Exitvereinbarung (Teil D der Rahmenurkunde) jederzeit ausübbare Wiederkaufsrechte gegen SPV14, SPV16 und Rest-Käufer 2 im Hinblick auf sämtliche Teilflächen SPV 14 bis 21 zu (***Wiederkaufsrechte 2005***).

15.2 Die Verkäuferin und der Käufer Süd vereinbaren hiermit – ohne, dass es insofern auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach § 27.1 ankommt und ohne, dass das Käuferkonsortium hieraus Rechte herleiten könnte –, dass die Verkäuferin von den Wiederkaufsrechten 2005 solange keinen Gebrauch macht, bis die aufschiebende Bedingung nach § 27.1 eingetreten ist oder die aufschiebende Bedingung nach § 27.1 gemäß § 27.3 als endgültig ausgefallen gilt. Verstößt die Verkäuferin gegen diese Verpflichtung, ist die Verkäuferin dem Käufer Süd zur Erfüllung und zum Schadensersatz verpflichtet.

15.3 Im Gegenzug erkennt der Käufer Süd die weiteren Maßgaben im Zusammenhang mit den Wiederkaufsrechten 2005 gemäß der Exitvereinbarung ausdrücklich an.

15.4 Die Verkäuferin verzichtet hiermit darauf, nach Umschreibung des Eigentums am ÜSQ Süd auf den Käufer Süd und Eintragung sämtlicher Vormerkungen gemäß

§ 16.11 dieses GKV Süd in dem vereinbarten Rang von den Wiederkaufsrechten 2005 Gebrauch zu machen. Ab diesem Zeitpunkt kann auch die Löschungsbewilligung hinsichtlich der Vormerkungen gemäß § 16.10 des GKV 2005 vollzogen werden; auf § 16.11.5 wird verwiesen. Auf § 18.1 wird verwiesen.

§ 16
Kaufrechte der Verkäuferin gegen Käufer Süd

16.1 Es werden Kaufrechte der Verkäuferin gegenüber dem Käufer Süd wie folgt vereinbart:

16.1.1 Bauverpflichtungen in Bezug auf Kernflächen:

Der Verkäuferin steht ein Kaufrecht hinsichtlich der Teilflächen D1, D2, E3 und der Kernflächen insgesamt zu, wenn

(a) der Käufer Süd die Eröffnung Retail nicht spätestens innerhalb von 60 Monaten nach Ablauf der Spätestfrist für die Fertigstellung der Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen, den Teilflächen D1 und D2 (letztere nur bis zur Geländeoberkante) sowie der Teilfläche E3 gemäß § 9.5.2 vorgenommen hat <u>und</u>

(b) es dem Käufer Süd in enger Abstimmung mit der Verkäuferin nicht innerhalb von 24 weiteren Monaten nach Ablauf der Frist gemäß § 16.1.1(a) gelungen ist, die Kernflächen und die Teilflächen D1, D2 und E3 (auf § 16.1.1(c) wird verwiesen) mit Zustimmung der Verkäuferin an einen mit guter Reputation ausgestatteten Drittinvestor, der mit dem Käufer Süd nicht konzernrechtlich verbunden ist, zu verkaufen, wobei die Beurkundung des Veräußerungsvertrages im Hinblick auf die Einhaltung der Frist genügt. Die Verkäuferin darf die Zustimmung zum Verkauf an einen solchen Drittinvestor nur aus sachlichem Grund verweigern. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Drittinvestor nicht alle unerfüllten Verpflichtungen des Käufers Süd aus dem GKV Süd bezüglich der betreffenden Teilflächen, mit Ausnahme von Bagatellpflichten und des in Abstimmung mit der Verkäuferin angemessen

anzupassenden Terminplans für die Realisierung, gegenüber der Verkäuferin übernimmt.

(c) Sofern zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts gemäß diesem § 16.1.1

i) hinsichtlich der Teilflächen D1 und/oder D2: die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und/oder D2 bereits an einen Dritten veräußert und zumindest die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche D1 und/oder D2 unterhalb der Geländeoberkante fertiggestellt sein sollte(n) oder

ii) hinsichtlich der Teilfläche E3: die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E3 bereits an einen Dritten veräußert und fertiggestellt sein sollte(n),

wird/werden die nach vorstehender Maßgabe fertigstellte(n) Teilfläche(n) D1 und/oder D2 und/oder E3 von diesem Kaufrecht nicht mehr erfasst. Auf § 13.3 wird verwiesen und es wird klargestellt, dass die Weitergabeverpflichtung des Käufers Süd nach § 13.3 bei einem Weiterverkauf der Teilflächen D1, D2 und/oder E3 nach den Regelungen dieses GKV Süd auch alle Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kaufrecht der Verkäuferin nach diesem § 16.1.1 für die jeweilige Teilfläche erfasst.

16.1.2 Bauverpflichtungen in Bezug auf Teilflächen A und B

(a) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich der vom Käufer Süd nach § 9.5.4 gewählten Teilfläche A oder B zu, wenn der Käufer Süd seiner Verpflichtung zur Fertigstellung der oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der Gebäude/Bauvorhaben auf der von ihm nach § 9.5.4 zunächst gewählten Teilfläche A oder B gemäß § 9.5.5 nicht spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Ablauf der Spätestfrist für die Eröffnung Retail nach §§ 9.5.3(a), 9.5.3(c) nachgekommen ist.

(b) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich derjenigen der Teilflächen A2 oder B2 zu, in Bezug auf welche der Käufer Süd gegen die Verpflichtungen gemäß § 13.2 (Haltefristen für Teilflächen A2 und B2) verstößt. Es wird klargestellt, dass die vertragsgemäße Umsetzung der Veräußerungs- und Vermietungslösung gemäß § 13.2.2 insofern keinen Verstoß darstellt.

(c) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich derjenigen der Teilflächen A1, B1, C, D1, D2 und E3 zu, in Bezug auf welche der Käufer Süd gegen die Verpflichtungen gemäß § 13.3 (Veräußerung Teilflächen) verstößt.

(d) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich derjenigen Teilflächen (Kernflächen, A1, A2, B1, B2, C, D1, D2 und E3) zu, hinsichtlich derer der Käufer Süd gegen eine Verpflichtung (soweit für die betreffende Teilfläche einschlägig) gemäß §§ 13.5.1 bis 13.5.4 sowie 13.5.6 (Realteilung, Aufteilung, Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft) verstößt.

(e) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich derjenigen Teilfläche (zur Klarstellung: der Begriff der Teilflächen umfasst gemäß § 1.13 auch die dort als Teilfläche bezeichneten Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten) zu, die im Eigentum derjenigen Gesellschaft steht, die von einem Verstoß gegen eine der Verpflichtungen gemäß § 13.9 (Gesellschafterstruktur) betroffen ist; es wird klargestellt, dass eine interne Umstrukturierung im Konzern der Unibail-Rodamco-Gruppe (auch nach einer vertragsgemäßen Beteiligung Dritter an der Gesellschaftsstruktur) keinen Verstoß gegen eine Verpflichtung des § 13.9 darstellt, solange die Anforderungen des § 13.9 auch nach der Umstrukturierung erfüllt werden. Wenn und soweit eine oder mehrere Gesellschaften des Investors Retail von einem solchen Verstoß betroffen sind, erstreckt sich das Kaufrecht der Verkäuferin nach diesem § 16.1.4(e) auf die Kernflächen insgesamt.

16.1.5 Long-stop Date

Der Verkäuferin steht ein Kaufrecht für die Teilflächen des ÜSQ Süd insgesamt zu, wenn der Käufer Süd innerhalb eines Zeitraums von 57 Monaten ab Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 nicht mindestens zwölf Monate fortdauernd ohne wesentliche Unterbrechung an der Baugrube auf den Kernflächen sowie den Teilflächen C, D1, D2 und E3 insgesamt gebaut hat.

(a) Bei der Beurteilung, ob der Käufer Süd zwölf Monate fortdauernd ohne wesentliche Unterbrechung an der Baugrube auf den Kernflächen sowie den Teilflächen C, D1, D2 und E3 insgesamt gebaut hat, bleiben diejenigen Zeiträume außer Betracht, in denen der Käufer Süd aufgrund von Umständen nach § 6 Nr. 2 VOB/B oder Bombenfunden, die jeweils einen wesentlichen Einfluss auf die Bautätigkeit hatten, nicht nur kurzfristig an der Bautätigkeit gehindert wurde.

(b) Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin berechtigt ist, das Kaufrecht nach diesem § 16.1.5 bereits nach Ablauf von 45 Monaten ab Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 auszuüben, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Baubeginn an der Baugrube auf der Kernflächen oder den Teilflächen C, D1, D2 und E3 noch nicht erfolgt ist, da bis zum Ablauf des 57-Monats-Zeitraums eine zwölfmonatige fortdauernde Bautätigkeit ohne wesentliche Unterbrechungen dann nicht mehr möglich ist.

(c) Auf ein Verschulden des Käufers Süd kommt es für das Entstehen dieses Wiederkaufsrechtes nicht an.

(d) Allerdings verlängert sich der 57-Monatszeitraum um denjenigen Zeitraum, um welchen der Zeitraum zwischen Einreichung prüffähiger und möglichst vollständiger (Teil-)Baugenehmigungsanträge für die Baugrube auf den Kernflächen sowie den Teilflächen C, D1, D2 und E3 (§ 8.10.4) durch den Käufer Süd und der Erteilung

der (Teil-)Baugenehmigungen für diese Baugrube sechs Monate übersteigt, es sei denn, der Käufer Süd hat dies zu vertreten.

16.1.6 Insolvenz

(a) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich der betreffenden Teilfläche A1, A2, B1, B2, C, D1, D2, E3 bzw. hinsichtlich der Kernflächen zu, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1, aber vor der Fertigstellung des betreffenden Gebäude/Bauvorhabens auf der entsprechenden Teilfläche des ÜSQ Süd

i) über das Vermögen der Gesellschaft, die Eigentümerin der betreffenden Teilfläche ist, das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder

ii) die betreffende Gesellschaft die Zahlungen einstellt oder selbst Insolvenzantrag stellt oder

iii) ein von einem Dritten gestellter Insolvenzantrag nicht innerhalb von fünf Monaten zurückgenommen oder zurückgewiesen wird oder

iv) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Rest-Kaufgrundstücks 2, der Teilfläche SPV 13, der Teilfläche SPV 14, der Teilfläche SPV 16 und/oder der Teilfläche SPV 22, jeweils in der dann bestehenden, (wohnungs-/teileigentums-)grundbuchlich registrierten Form, angeordnet und die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung nicht spätestens nach sechs Monaten wieder aufgehoben wird.

Ausgenommen ist/sind diejenige(n) Teilfläche(n), die zum jeweils maßgeblichen Zeitpunkt aufgrund einer nach diesem GKV Süd zulässigen Weiterveräußerung (§ 13) im Eigentum von Gesellschaf-

ten stehen, mit denen der Investor Süd nicht nach §§ 15 ff. AktG verbunden ist.

(b) Wenn und soweit die Verkäuferin nach § 16.1.6(a) ein Kaufrecht für eine oder mehrere der Teilflächen der Kernflächen hat, erstreckt sich das Kaufrecht der Verkäuferin nach § 16.1.6(a) auf die Kernflächen insgesamt.

(c) Tritt einer der in § 16.1.6(a) genannten Fälle im Hinblick auf den Investor Süd ein, erstreckt sich das Kaufrecht der Verkäuferin auf sämtliche Teilflächen des ÜSQ Süd; ausgenommen ist/sind diejenige(n) Teilfläche(n), die zu diesem Zeitpunkt aufgrund einer nach diesem GKV Süd zulässigen Weiterveräußerung (§ 13) im Eigentum von Gesellschaften stehen, mit denen der Investor Süd nicht nach §§ 15 ff. AktG verbunden ist.

16.2 Für die Kaufrechte nach Maßgabe des § 16.1 gilt:

16.2.1 Die Verkäuferin kann bei Ausübung eines Kaufrechts unter angemessener Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verwertung vorhandener Bausubstanz wählen, ob etwaige auf der/den vom Kaufrecht betroffenen Teilfläche(n) errichtete Hochbauten vom Käufer Süd auf dessen eigene Kosten zurückgebaut werden müssen oder ob die Hochbauten von der Verkäuferin übernommen werden.

16.2.2 Hinsichtlich der Kaufrechte gilt (mit Ausnahme des Kaufrechts betreffend die Verfügungsbeschränkungen (§ 16.1.4) sowie der Kaufrechte zum Long-stop Date (§ 16.1.5) und bei Insolvenz (§ 16.1.6)):

(a) Das jeweilige Kaufrecht entsteht nur, wenn der Käufer Süd die Verzögerung zu vertreten hat (§§ 276, 278 BGB).

(b) Kommt es gemäß §§ 8.12, 9.6, 11.9 zu einer Verlängerung von Planungs- und/oder Baufristen, so sind auch im Rahmen von §§ 16.1.1, 16.1.2 und 16.1.3 die entsprechend verlängerten Fristen maßgeblich.

16.2.3 Beweislast

(a) Die Verkäuferin trägt die Beweislast hinsichtlich der Fristüberschreitung (ausgenommen etwaiger Verlängerungen von Fristen nach diesem GKV Süd).

(b) Der Käufer Süd trägt die Beweislast dafür, dass sich, wenn er sich darauf beruft, Fristen nach diesem GKV Süd verlängert haben und er die Fristüberschreitung nicht zu vertreten hat.

16.2.4 Hinsichtlich der Kaufrechte gemäß §§ 16.1.2 und 16.1.3 (Bauverpflichtungen in Bezug auf Teilflächen A, B und C):

Sollten der Verkäuferin für die Teilflächen A, B und/oder C ein Kaufrecht nach §§ 16.1.2, 16.1.3 und/oder 16.1.4 zustehen und sind die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A, B und/oder C auch zum Zeitpunkt des Ablaufs der Frist gemäß § 16.1.1(a) noch nicht fertiggestellt, hat der Käufer Süd auf schriftliche Anforderung der Verkäuferin die noch nicht fertiggestellte(n) Teilfläche(n) A, B und/oder C in das Verfahren zur Suche nach einem qualitätsvollen Drittinvestor gemäß § 16.1.1(b) als ergänzende Option für die Drittinvestoren einzubeziehen. Macht die Verkäuferin von diesem Recht Gebrauch, kann die Verkäuferin ihr Kaufrecht gemäß §§ 16.1.2, 16.1.3 und/oder 16.1.4 in Bezug auf die Teilflächen A, B und/oder C erst wieder ausüben, wenn die Suche nach einem solchen Drittinvestor gemäß § 16.1.1(b) erfolglos verlaufen ist.

16.2.5 Hinsichtlich des Kaufrechts gemäß § 16.1.3 (Bauverpflichtungen in Bezug auf Teilflächen C):

Im Falle der Ausübung des separaten Kaufrechts in Bezug auf die Teilfläche C werden sich die Verkäuferin und der Käufer Süd wohlwollend abstimmen, um eine dauerhafte, dinglich gesicherte und für die übrigen Gebäude/Bauvorhaben im ÜSQ Süd möglichst schonende (i) Wegeführung zur Anbindung der Teilfläche C an das öffentliche Wegenetz sowie (ii) die Möglichkeit einer angemessenen Nutzung der Tiefgarage mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sicherzustellen, wenn diese nicht bereits

durch Dienstbarkeiten o.ä. dinglich gesichert sein sollte. Das gleiche gilt, wenn es darüber hinausgehende zwingende Abhängigkeiten zwischen der Teilfläche C und den anderen Gebäude/Bauvorhaben im ÜSQ Süd geben sollte.

16.2.6 Die Ausübung eines Kaufrechts für eine oder mehrere Teilflächen lässt diesen GKV Süd, den Übertragungsvertrag und den GKV 13&22 im Übrigen, das heißt im Hinblick auf die nicht vom Kaufrecht betroffenen Teilflächen, unberührt. Mit Ausübung des Kaufrechts erlöschen jedoch die vertraglichen Leistungspflichten des Käufers Süd, die sich auf die vom Kaufrecht betroffene(n) Teilfläche(n) beziehen, samt zugehöriger Nebenpflichten, nicht jedoch der Anspruch auf vertragsgemäße Abwicklung des durch das Kaufrecht ausgelösten Kaufs, etwaige Sekundäransprüche sowie, vorbehaltlich §§ 16.2.7 und 16.4, etwaige Ansprüche aus Strafversprechen und Vertragsstrafen (soweit bereits verwirkt).

16.2.7 Bezogen ausschließlich auf den Fall der Ausübung eines Kaufrechts gemäß § 16.1.1 ist eine bereits vom Käufer Süd geleistete Strafzahlung gemäß § 14.1 nach folgender Maßgabe gleichzeitig mit der Zahlung des Kaufpreises an den Käufer Süd zurückzuerstatten:

(a) Hat der Käufer Süd zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts gemäß § 16.1.1 die Baugrube auf den Kernflächen fertiggestellt und zudem gemäß Nachweis des Controllers (vgl. § 14.1.2(e)) bereits mindestens EUR 50 Mio. Bauinvestitionen in den Hochbau auf den Kernflächen getätigt hat, so hat die Verkäuferin 80 % der erhaltenen Strafzahlung gemäß § 14.1 zurückzuerstatten.

(b) Hat der Käufer Süd zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts gemäß § 16.1.1 die Baugrube auf den Kernflächen fertiggestellt und zudem gemäß Nachweis des Controllers (vgl. § 14.1.2(e)) bereits mindestens EUR 100 Mio. Bauinvestitionen in den Hochbau auf den Kernflächen getätigt hat, so hat die Verkäuferin den Gesamtbetrag der erhaltenen Strafzahlung gemäß § 14.1 an den Käufer Süd zurückzuerstatten.

16.2.8 Übt die Verkäuferin ein Kaufrecht für eine Teilfläche aus, so endet mit Ausübung die Verpflichtungen der Quartiersmanagementgesellschaft für die betreffende Teilfläche.

16.3 Kaufpreis

16.3.1 Als Kaufpreis für den Kauf nach § 16 zahlt die Verkäuferin an den Käufer Süd

(a) den/die folgende(n) Grundstückspreise(n) (netto), den/die der Käufer Süd für die vom Kaufrecht betroffene(n) Teilfläche(n) gemäß Übertragungsvertrag an das Käuferkonsortium oder gemäß GKV 13&22 an die Verkäuferin geleistet hat, sofern und soweit bei Ausübung des Kaufrechts bereits bezahlt (sonst ist im Hinblick auf den Übertragungsvertrag die Zahlung insoweit an den entsprechenden Verkäufer gemäß Übertragungsvertrag zur Befreiung des Käufers Süd von der entsprechenden Verbindlichkeit zu leisten, im Hinblick auf den GKV 13&22 erlischt insoweit die Verpflichtung des Käufers Süd zur Zahlung des entsprechenden Kaufpreises/Kaufpreisanteils), gemäß folgender Aufteilung:

Einzelaufführung der Grundstückskaufpreise als Betriebs- und Geschäftsgeheimnis nach § 7 Abs. 3 Satz 3 HmbTG entfernt. Die Gesamtsumme der Grundstückskaufpreise beträgt EUR 129.358.712.

Teilfläche	**Grundstückskaufpreise (netto)**
Teilfläche A	[redacted]
Teilfläche B	
Teilfläche C	
Teilfläche D1	
Teilfläche D2	
Kernflächen	
Teilfläche E3	

(b) zuzüglich aufgewandter, angemessener und vom Käufer Süd nachgewiesener Kosten für (i) die Planung, (ii) die Genehmigung und

(iii) den Bau jeweils betreffend die Baugrube auf der/den vom Kaufrecht betroffenen Teilfläche(n).

(c) Sollte eine vom Kauf betroffene Teilflächen gemäß der Tabelle in vorstehendem lit. (a) zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts realgeteilt oder in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt worden sein und sich das Kaufrecht lediglich auf einen Teil der Teilfläche beziehen, so werden sich die Verkäuferin und der Käufer Süd innerhalb von vier Wochen nach Ausübung des Kaufrechts auf eine angemessene anteilige Zuordnung des in der Tabelle genannten Kaufpreises sowie der Kosten gemäß lit. (b) auf den vom Kauf betroffenen und den vom Kauf nicht betroffenen Teil der Teilfläche verständigen. Sollte innerhalb dieser vier Wochen keine Einigung erzielt worden sein, erfolgt die anteilige Zuordnung auf Antrag der Verkäuferin oder des Käufers Süd durch einen vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer zu Berlin benannten Sachverständigen. Es wird klargestellt, dass die Summe der dem vom Kauf betroffenen und dem vom Kauf nicht betroffenen Teil (einvernehmlich oder vom Sachverständigen) zugeordneten Preise und Kosten den Kaufpreis gemäß Tabelle in vorstehendem lit. (a) zzgl. der Kosten gemäß lit. (b) für die gesamte Teilfläche nicht übersteigen darf.

16.3.2 Übernimmt die Verkäuferin gemäß § 16.2.1 die Hochbauten und verwertet sie diese, hat sie dem Käufer Süd den vollständigen Erlös für die verwerteten Hochbauten (ohne etwaig realisierte Grundstückswertsteigerung) abzüglich ihrer entstandenen Kosten auszukehren. Die Verkäuferin wird sich um eine angemessene wirtschaftliche Verwertung der Hochbauten bemühen; sie wird dabei die geltenden öffentlich-rechtlichen Grundsätze für ein ordentliches Bieterverfahren einhalten.

16.4 Vorbehaltlich §§ 16.4.1 und 16.4.2 darf die Verkäuferin eine bereits verwirkte, jedoch vom Käufer Süd oder Investor Süd (vgl. §§ 14.4, 14.5) noch nicht geleistete Strafzahlung und/oder Vertragsstrafe vollumfänglich mit dem Kaufpreis für die vom Kaufrecht betroffene(n) Teilfläche(n) verrechnen.

16.4.1 Eine Verrechnung ist insofern unzulässig, als eine Strafzahlung nach § 14.1 oder eine Vertragsstrafe nach § 14.2 zum Zeitpunkt der Verrechnung nach Maßgabe von § 14.1.4 bzw. § 14.2.2 an den Käufer Süd zurückzuzahlen wäre.

16.4.2 Zudem ist, bezogen jedoch ausschließlich auf den Fall der Ausübung eines Kaufrechts gemäß § 16.1.1, eine Verrechnung eines Strafzahlungsanspruchs gemäß § 14.1 nur nach folgender Maßgabe zulässig:

(a) Hat der Käufer Süd zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts gemäß § 16.1.1 die Baugrube auf den Kernflächen fertiggestellt und zudem gemäß Nachweis des Controllers (vgl. § 14.1.2(e)) bereits mindestens EUR 50 Mio. Bauinvestitionen in den Hochbau auf den Kernflächen getätigt, so darf die Verkäuferin lediglich 20 % der verwirkten Strafzahlung gemäß § 14.1 gegen den Kaufpreis verrechnen. Der Anspruch der Verkäuferin auf die verbleibenden 80 % der Strafzahlung verfällt.

(b) Hat der Käufer Süd zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts gemäß § 16.1.1 die Baugrube auf den Kernflächen fertiggestellt und zudem gemäß Nachweis des Controllers (vgl. § 14.1.2(e)) bereits mindestens EUR 100 Mio. Bauinvestitionen in den Hochbau auf den Kernflächen getätigt, so ist die Verkäuferin nicht zur Verrechnung des Kaufpreises mit dem verwirkten Strafzahlungsanspruch gemäß § 14.1 befugt und der Anspruch der Verkäuferin auf die Strafzahlung gemäß § 14.1 verfällt.

16.5 Sofern der Eintritt des Kaufgrundes vom Käufer Süd zu vertreten ist, ist die Verkäuferin berechtigt, berechtigte Erstattungsansprüche wegen Kosten der Rückauflassung, Rechtsanwaltskosten nach RVG sowie wegen Gerichtskosten zur Abwicklung des Kaufs gegen den Kaufpreis aufzurechnen. Zudem wird auf § 7.3 verwiesen.

16.6 Zahlung des Kaufpreises

16.6.1 Der Kaufpreis gemäß § 16.3.1(a), nach Wahl der Verkäuferin gegebenenfalls entsprechend §§ 16.4, 16.5 reduziert, ist Zug um Zug gegen Rückauflassung der betreffenden Teilfläche(n) zahlbar.

16.6.2 Etwaige nach § 16.3.1(b) zu ersetzende Kosten sind unverzüglich nach Ermittlung zahlbar.

16.6.3 Ein etwaiger von der Verkäuferin nach § 16.3.2 auszukehrender Erlös für verwertete Hochbauten ist unverzüglich nach Erhalt des Erlöses durch die Verkäuferin und Ermittlung der der Verkäuferin entstandenen, vom Erlös nach § 16.3.2 abzuziehenden Kosten zahlbar.

16.6.4 Belastungen des Grundbuchs, die die Verkäuferin übernimmt, werden auf den Kaufpreis angerechnet; keine Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgt für die auf der Grundlage des GKV 2005 eingetragenen Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (wenn und soweit diese zu dem relevanten Zeitpunkt noch im Grundbuch eingetragen sein sollten) sowie die in Umsetzung von § 12 noch einzutragenden Belastungen.

16.7 Weitergehende Rechte und Ansprüche der Verkäuferin und des Käufers Süd, insbesondere Schadensersatzansprüche, bleiben unberührt.

16.8 Etwaig anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer Süd.

16.9 Der Käufer Süd optiert nicht zur Umsatzsteuer, es sei denn, die Verkäuferin und der Käufer Süd vereinbaren zu einem späteren Zeitpunkt einvernehmlich Abweichendes. Bezüglich solcher Umsätze, die nicht unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, versteht sich der Kaufpreis jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, soweit nicht die Verkäuferin plausibel darlegt, dass sie nicht zum Vorsteuerabzug für diese Umsätze berechtigt ist. Für den Fall, dass das Finanzamt – entgegen der Erwartung der Parteien – eine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG annehmen sollte, findet § 15a Abs. 10 UStG Anwendung. Zudem wird der Käufer Süd die Verkäuferin von Vorsteuern und steuerlichen Nebenleistungen freistellen, die sich aus Berichtigungen zu Lasten der Ver-

käuferin gem. § 15a UStG (auch soweit auf Schätzungen nach § 160 AO beruhend) hinsichtlich der vom Käufer Süd oder dem Käufer 2 als Voreigentümer geltend gemachten Vorsteuern ergeben. Ohne die vorstehende Verpflichtung des Käufers Süd einzuschränken, ist der Käufer Süd jedoch nicht verpflichtet, der Verkäuferin Aufwendungen zu ersetzen für die Erstellung einer Dokumentation für Zwecke des § 15a UStG, soweit es um Leistungen geht, die nicht vom Käufer Süd bezogen wurden. Die Ansprüche nach diesem § 16.9 verjähren frühestens sechs Monate nach Ablauf der Festsetzungsfrist für den Erlass des Steuerbescheids, aus dem der jeweilige Anspruch hergeleitet werden kann.

16.10 Die betreffenden Teilflächen gelten mit dem Kalendertag als von dem Käufer Süd an die Verkäuferin übergeben, der auf die Erklärung der Verkäuferin über die Ausübung des Kaufrechts folgt. Damit gehen Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht für die betreffenden Teilflächen auf die Verkäuferin über. Ab diesem Tag ist ein noch nicht geleisteter Kaufpreis bis zur tatsächlichen Zahlung mit 25 Basispunkten über dem zum maßgeblichen Zeitpunkt gültigen 1-Monats-EURIBOR zu verzinsen (Fälligkeitszinsen). Für den Fall der Ausübung eines Kaufrechts für die Kernflächen gehen an diesem Tag auch die im Rahmen des Rechteübertragungsvertrags (Teil F der Rahmenurkunde) übertragenen Rechte (insbesondere Domains und die Marke „Überseequartier") kostenfrei auf die Verkäuferin über.

16.11 Vormerkungen zu Gunsten der Verkäuferin

Zur Sicherung des durch wirksame Ausübung des Kaufrechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums – jeweils einzeln – an der Teilfläche A1, A2, B1, B2, C, D1, D2, E1/E2, E3 und F, die gebildet werden aus dem Rest-Kaufgrundstück 2, der Teilfläche SPV 13, der Teilfläche SPV 14, der Teilfläche SPV 16 und/oder der Teilfläche SPV 22, **bewilligen** Verkäuferin und der Käufer 2 sowie Käufer Süd und **beantragt** der Käufer Süd hiermit die Eintragung jeweils einer entsprechenden Vormerkung zugunsten der Verkäuferin in sämtlichen Grundbüchern sämtlicher Kaufgegenstände des Übertragungsvertrages (Teil A der Rahmenurkunde) und sämtlicher Kaufgrundstücke gemäß GKV 13&22 (Teil B der Rahmenurkunde).

16.11.1 Den Vormerkungen gemäß § 16.11 dürfen im Rang ausschließlich

(a) die aus den als **Anlage N12 1.9** beigefügten Grundbuchauszügen ersichtlichen Belastungen in Abteilung II,

(b) die Belastungen in Abteilung II, die in Umsetzung von § 12 im Rang vor den Vormerkungen gemäß § 16.11 stehen dürfen, worüber im Fall des § 12.2 die Verkäuferin und der Käufer Süd gemeinsam, im Fall des § 12.3 die Verkäuferin allein die Notarin rechtzeitig schriftlich informieren werden/wird, sowie

(c) das Dauernutzungsrecht sowie etwaige weitere dingliche Rechte zu Gunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers gemäß Dauernutzungsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde),

ansonsten jedoch keine Belastungen in Abteilung II oder III des Grundbuchs vorgehen. Der Rang ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen und von diesem nicht zu prüfen

16.11.2 Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, den jeweiligen Antrag auf Eintragung der Vormerkung in die jeweiligen Grundbücher unverzüglich, aber auch erst dann beim Grundbuchamt einzureichen, nachdem die Notarin

(a) bezogen auf das Rest-Kaufgrundstück 2 sowie die Teilflächen SPV 14 und 16: entsprechend dem Übertragungsvertrag bzw.

(b) bezogen auf die Teilflächen SPV 13 und 22: entsprechend dem GKV 13&22

den/die jeweiligen Antrag/Anträge auf Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer Süd oder – im Falle eines vorgehenden Rechtsgeschäfts nach § 13.3 – dessen Rechtsnachfolger beim Grundbuchamt eingereicht hat. Die Notarin wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, die Anträge auf Eintragung der Vormerkungen hiernach unverzüglich und dergestalt einzureichen, dass die Vormerkungen unmittelbar nach Eigentums-

umschreibung in die Grundbücher an den diesem § 16.11 entsprechenden Rangstellen, gegebenenfalls unter Ausnutzung entsprechender Rangvorbehalte, eingetragen werden. Die Parteien **bewilligen** und **beantragen** vorsorglich alle evtl. dafür erforderliche Rangänderungen und erklären sich mit den Rangänderungen einverstanden. Jede Partei ist verpflichtet, Rangstörungen sofortig zu beseitigen, wenn diese aus ihrer Sphäre stammen.

16.11.3 Der Käufer Süd ist verpflichtet, bei Bestellung sämtlicher Rechte in Abteilung III des Grundbuchs der Teilflächen des ÜSQ Süd, die nicht zugunsten der Verkäuferin bestellt werden, einen Rangvorbehalt (§ 881 BGB) zu Gunsten der gemäß § 16.11 einzutragenden Vormerkung zur Sicherung von Ansprüchen der Verkäuferin auf Übertragung des Eigentums an der jeweiligen Teilfläche eintragen zu lassen. Hinsichtlich von Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs gilt § 12.2.6.

16.11.4 Weisen die Verkäuferin oder der Käufer Süd der Notarin den Abschluss eines Nachtrags zur Umsetzung von § 12.2 innerhalb der dort genannten Frist nach oder teilt die Verkäuferin der Notarin schriftlich mit, dass sie berechtigt ist, Dienstbarkeiten und gegebenenfalls Reallasten nach § 12.3 im Grundbuch der Teilflächen des ÜSQ Süd eintragen zu lassen, gilt Folgendes: Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, am selben Tag und unmittelbar nach dem/den jeweiligen Antrag/Anträge auf Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer Süd oder – im Falle eines vorgehenden Rechtsgeschäfts nach § 13.3 – dessen Rechtsnachfolger nach dem Übertragungsvertrag und dem GKV 13&22 den Antrag auf Eintragung der gemäß diesem nachgewiesenen Nachtrag oder gemäß § 12.3 zugunsten der FHH einzutragenden Anzupassenden Dinglichen Rechte sowie Ergänzenden Dinglichen Rechte zum Grundbuchamt zu reichen.

16.11.5 Die Verkäuferin **bewilligt** und der Käufer Süd **beantragt** die Löschung der nachfolgend näher bezeichneten Rückauflassungsvormerkungen zugunsten der Verkäuferin am Kaufgegenstand 2:

Blatt 3544 Abt. II lfd. Nr. 14, 15

Blatt 3545 Abt. II lfd. Nr. 14, 15

Blatt 2199 Abt. II lfd. Nr. 16, 30

Anweisung: Die Notarin wird angewiesen, den vorstehenden Antrag erst zum Grundbuchamt zu reichen, wenn die Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Verkäuferin gemäß diesem § 16.11 ranggerecht im Grundbuch eingetragen sind. Bis dahin sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur auszugsweise ohne die vorstehende Bewilligung zu erteilen.

16.12 Belastungsübernahme

Sollten im Range nach den gemäß § 16.11 einzutragenden Vormerkungen zur Sicherung von Darlehen aufgrund von Bewilligungen seitens des Käufers Süd Grundschulden oder Hypotheken in einem oder mehreren Grundbüchern des ÜSQ Süd eingetragen werden, verzichtet die Verkäuferin bezüglich der von dem Grundpfandrecht betroffenen Teilfläche(n) im nachfolgend näher beschriebenen Umfang auf ihren Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2 BGB, sofern und soweit die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

16.12.1 Es handelt sich um rechtsgeschäftlich bestellte Grundschulden oder Hypotheken, welche Darlehen absichern, die alleine der (Re-)Finanzierung des Grundstückserwerbs und/oder der Bauvorhaben samt der damit in Zusammenhang stehenden Kosten und Aufwendungen auf dem ÜSQ Süd oder Teilen hiervon dienen.

16.12.2 Der Grundpfandrechtsgläubiger unterliegt als Kreditinstitut oder Versicherung der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht oder erfüllt sonst gleichwertige aufsichtsrechtliche Voraussetzungen um seine Tätigkeit zu erbringen. Auf Verlangen der Verkäuferin wird der Käufer Süd die Erfüllung dieser Voraussetzung nachweisen, etwa durch belastbare schriftliche Bestätigung des Grundpfandrechtsgläubigers.

16.12.3 Eine Belastungsübernahme gemäß diesem § 16.12 durch die Verkäuferin erfolgt jeweils erst ab dem nachfolgenden Zeitpunkt:

(a) hinsichtlich der Kernflächen: ab Fertigstellung der Baugrube auf den Kernflächen,

(b) hinsichtlich der Teilflächen D1 und D2: ab Fertigstellung der Baugrube auf der/den Teilfläche(n) D1 und/oder D2,

(c) hinsichtlich der Teilfläche E3: ab Fertigstellung der Baugrube auf der Teilfläche E3 und

(d) hinsichtlich der Teilflächen A und B: ab Fertigstellung der Baugrube auf der Teilfläche(n) A bzw. B

(e) hinsichtlich der Teilflächen C: ab Fertigstellung der Gründung auf der Teilfläche C.

16.12.4 Die Verkäuferin übernimmt ab den vorgenannten Zeitpunkten in Anrechnung auf den Kaufpreis gemäß § 16.3 die zur Sicherung der vorgenannten Darlehen eingetragenen Grundpfandrechte grundsätzlich in der von dem Grundpfandrechtsgläubiger beanspruchten Höhe, höchstens aber in dem Umfang, in dem sie in einer Zwangsversteigerung im Rang des jeweiligen Rechts geltend gemacht werden können (wobei, wenn keine für eine Zwangsversteigerung maßgebliche Beschlagnahme vorliegt, an die Stelle der Beschlagnahme die Ausübung des Kaufrechts gemäß diesem § 16 tritt). Sollten die Grundpfandrechte höher valutieren (wobei der Valutabetrag sich nach Maßgabe des vorstehenden Satzes bestimmt) als der Kaufpreis gemäß § 16.3, erhöht sich die Belastungsübernahme, wenn die nachfolgend jeweils genannten Voraussetzungen erfüllt sind, höchstens aber bis zu den nachfolgenden Maximalbeträgen. Sind die nachfolgend jeweils genannten Voraussetzungen hingegen nicht erfüllt, bildet der Kaufpreis gemäß § 16.3 die Obergrenze für die Belastungsübernahme:

(a) hinsichtlich der Kernflächen insgesamt:

i) ab Fertigstellung der Baugrube auf den Kernflächen: Pauschalbetrag in Höhe von EUR 80 Mio.;

ii) ab Fertigstellung des Rohbaus der Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen: Pauschalbetrag in Höhe von weiteren EUR 100 Mio., also insgesamt (d.h. einschließlich der Be-

lastungsübernahme gemäß vorstehender Ziffer i) einen Pauschalbetrag in Höhe von EUR 180 Mio.;

(b) hinsichtlich der Teilfläche D1: Pauschalbetrag in Höhe von EUR 7,5 Mio.;

(c) hinsichtlich der Teilfläche D2: Pauschalbetrag in Höhe von EUR 7,5 Mio.;

(d) hinsichtlich der Teilfläche E3: Pauschalbetrag in Höhe von EUR 6 Mio.;

(e) hinsichtlich der Teilflächen A:

i) zunächst: Pauschalbetrag in Höhe von EUR 25,5 Mio.;

ii) ab Fertigstellung der Teilflächen A unterirdisch, d.h. bis zur Geländeoberkante: Pauschalbetrag in Höhe von weiteren EUR 11 Mio., also insgesamt (d.h. einschließlich der Belastungsübernahme gemäß vorstehender Ziffer i) einen Pauschalbetrag in Höhe von EUR 36,5 Mio.;

(f) hinsichtlich der Teilflächen B: entsprechend Teilfläche A gemäß vorstehendem lit. (e);

(g) hinsichtlich der Teilflächen C:

i) zunächst: Pauschalbetrag in Höhe von EUR 20 Mio.;

ii) ab Fertigstellung des Rohbaus der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche C: Pauschalbetrag in Höhe von weiteren EUR 20 Mio., also insgesamt (d.h. einschließlich der Belastungsübernahme gemäß vorstehender Ziffer i) einen Pauschalbetrag in Höhe von EUR 40 Mio.

16.12.5 Sofern mehrere Grundpfandrechte je Teilfläche eingetragen sind, gelten die vorgenannten Grenzen für alle zusammen. Die Belastungen werden im vorstehenden Rahmen entsprechend der Rangfolge des Grund-

buches übernommen. Verschiedene Wohnungsgrundbuchblätter gelten untereinander als gleichrangig.

16.12.6 Es wird klargestellt, dass die Maximalbeträge der Belastungsübernahme gemäß § 16.12.4 sich auf die in Bezug genommene Teilfläche insgesamt beziehen, somit zum Beispiel § 16.12.4(a) auf die Kernflächen insgesamt, § 16.12.4(e) auf die Teilfläche A insgesamt (also auf die Teilflächen A1 und A2 gemeinsam), unabhängig davon, ob es Realteilungen oder Aufteilungen gegeben hat.

16.12.7 Auf schriftliche Anforderung des Käufers Süd, welche bereits in der Anbahnungsphase eines Darlehensvertrags mit einem zukünftigen Grundpfandrechtsgläubiger erfolgen kann, wird die Verkäuferin dem Umfang der vorgenannten Belastungsübernahme entsprechende Rangvorbehalts-/Rangrücktrittserklärungen in grundbuchlicher Form in Bezug auf die vom Grundpfandrecht betroffene(n) Teilfläche(n) abgeben und an der grundbuchlichen Umsetzung entsprechende Rangregelungen mitwirken. Darüber hinaus wird die Verkäuferin gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger auf schriftliche Anforderung des Käufers Süd schriftlich erklären, dass die Wiederkaufsrechte der Verkäuferin gemäß § 16.14 bezogen auf die Kernflächen spätestens mit Eröffnung Retail, bezogen auf die sonstigen Teilflächen spätestens mit Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der betreffenden Teilfläche erlöschen und ein etwaiger Vertragsstrafenanspruch gemäß §§ 14.3 bis 14.5 von der Verkäuferin gemäß § 1.1 erst ab dem jeweils maßgeblichen vorgenannten Zeitpunkt geltend gemacht werden kann. Die Verpflichtungen der Verkäuferin gemäß diesem § 16.12.7 stellen einen Vertrag zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger dar. Die Kosten trägt der Käufer Süd.

16.12.8 Die Verkäuferin ist berechtigt, die von ihr hiernach zu übernehmenden Grundpfandrechte im Falle des Kaufs gemäß § 16 abzulösen.

16.12.9 Die Verkäuferin übernimmt keine Ausbietungsgarantie; sie übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.

16.12.10 Im Übrigen bleiben die Ansprüche der Verkäuferin aus den genannten Vormerkungen unberührt.

16.13 Im Range nach den in § 16.11 genannten Vormerkungen im Grundbuch eingetragene, nicht von der Verkäuferin gemäß §§ 16.11, 16.12 zu übernehmende Belastungen, übernimmt die Verkäuferin im Falle eines Kaufs nicht; auf § 12.2.6 wird verwiesen. Der Käufer Süd verpflichtet sich, auf Wunsch der Verkäuferin solche nachrangigen Belastungen unverzüglich nach Ausübung des Kaufrechts durch die Verkäuferin zur Löschung zu bringen und **bewilligt** und **beantragt** hiermit bereits die Löschung derselben. Der Käufer Süd wird, sofern bei marktgängigen Finanzierungen erreichbar, im Rahmen des Zumutbaren sicherstellen, dass die Grundpfandrechtsgläubiger ihrerseits die Löschung ebenfalls bewilligen werden.

16.14 Erlöschen von Kaufrechten

16.14.1 Unbeschadet § 16.14.5 erlischt das Recht zur Ausübung eines Kaufrechts für die Kernflächen, und der Käufer Süd hat einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Löschung der jeweiligen Vormerkungen gemäß § 16.11 betreffend die Kernflächen, mit Eröffnung Retail.

16.14.2 Unbeschadet § 16.14.5 erlischt das Recht zur Ausübung eines Kaufrechts für die Teilflächen A1, B1 und E3, und der Käufer Süd hat einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Löschung der jeweiligen Vormerkung gemäß § 16.11 für jede Wohnungseigentumseinheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz auf den Teilflächen A1, B1 und E3, wenn und soweit die jeweilige Wohnungseigentumseinheit im Rohbau fertiggestellt ist und für die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz die Voraussetzungen des § 13.5.2 eingehalten sind. Die Verkäuferin verpflichtet sich, diese Verpflichtung auf Wunsch vorab in für WEG-Käufer geeigneter Form – auch schriftlich – zu kommunizieren.

16.14.3 Unbeschadet § 16.14.5 erlischt das Recht zur Ausübung eines Kaufrechts für die Teilflächen C, A2 und B2, und der Käufer Süd hat einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Löschung der jeweiligen Rückauflassungsvormerkung gemäß § 16.11 betreffend diese Teilflächen, so-

bald die Gebäude/Bauvorhaben auf der jeweiligen Teilfläche fertiggestellt sind.

16.14.4 Unbeschadet § 16.14.5 erlischt das Recht zur Ausübung eines Kaufrechts für die Teilflächen D1 und/oder D2, und der Käufer Süd hat einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Löschung der jeweiligen Rückauflassungsvormerkung gemäß § 16.11 betreffend die Teilflächen D1 und/oder D2, sobald die unterhalb der Geländeoberkante gelegenen Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf der jeweiligen Teilfläche D1 bzw. D2 fertiggestellt sind.

16.14.5 Das jeweilige Kaufrecht erlischt zudem jeweils spätestens 24 Monate, nachdem die Verkäuferin Kenntnis vom Vorliegen der Voraussetzungen des jeweiligen Kaufrechts erlangt hat.

16.15 § 16 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

§ 17
Teilflächen SPV 13 und 22

17.1 Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Teilflächen SPV 13 und 22 gemäß §§ 1.7 und 1.8.

17.2 Die Verkäuferin und SPV 13 heben hiermit den für die Teilfläche SPV 13 Alt bestehenden Erbbaurechtsvertrag 2005 vollumfänglich auf. Sie sind sich einig und vereinbaren, dass ihnen keine Rechte und Pflichten aus oder im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsvertrag 2005 und dessen Aufhebung (mehr) zukommen. Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich alle Handlungen oder Erklärungen vorzunehmen, die etwaig für den Vollzug der Aufhebung noch erforderlich oder förderlich sein sollten. Etwaige anfallende Grunderwerbsteuer sowie die Notarkosten der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages 2005 trägt SPV 13.

17.3 Die Verkäuferin verkauft nach Maßgabe des in Teil B der Rahmenurkunde beigefügten Grundstückskaufvertrags die Teilflächen SPV 13 und 22 an den Käufer 13&22 (***GKV 13&22***). Die sonstigen Parteien stimmen diesem Verkauf zu.

§ 18
Rücktritt

18.1 Der Verkäuferin steht – wenn sie den Rücktrittsgrund nicht zu vertreten hat – ein Rücktrittsrecht von diesem GKV Süd sowie dem GKV 13&22 und dem Dauernutzungsrechtsvertrag, aber vorbehaltlich solcher Regelungen in diesem GKV Süd, die von den Folgen eines Rücktritts ausgenommen sind, zu, falls

18.1.1 der Käufer Süd vor Eintragung sämtlicher Vormerkungen gemäß § 16.11 im vereinbarten Rang gegen eine oder mehrere der Verfügungsbeschränkungen gemäß §§ 13.1 bis 13.3, 13.4, 13.5 und/oder 13.9 verstoßen hat; oder

18.1.2 die Eintragung jeder Vormerkung gemäß § 16.11 beim Grundbuchamt nicht spätestens zwei Monate nach Einreichung des jeweiligen Antrags auf Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer Süd oder – im Fall eines vorhergehenden Rechtsgeschäfts nach § 13.3 – auf dessen Rechtsnachfolger sichergestellt wurde. „Sichergestellt" ist die Eintragung einer Vormerkung, wenn der jeweilige Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingereicht worden ist und keine Eintragungen oder Eintragungsanträge vorliegen, die den vereinbarten Rang stören und beim Grundbuchamt zur vorrangigen Bearbeitung vorliegen und – Zahlung der Gerichtskosten vorausgesetzt – keine darüber hinaus gehenden Eintragungshindernisse ersichtlich sind. Wenn absehbar ist, dass bei Ablauf der Zwei-Monats-Frist rangstörende geldlich bewertbare Rechte eingetragen sind oder entsprechende Eintragungsanträge vorliegen, sind der Käufer Süd und/oder das Käuferkonsortium berechtigt, geeignete Sicherheiten (Bankbürgschaften oder Hinterlegung gemäß § 372 BGB) zum Nominalbetrag zu stellen; auf § 26.2 wird verwiesen. Sind entsprechende Sicherheiten bei Ablauf der Zwei-Monats-Frist gestellt, ist die Verkäuferin solange nicht berechtigt, ihr Rücktrittsrecht nach diesem § 18.1.2 auszuüben, wie die Sicherheiten zur Verfügung stehen; oder

18.1.3 die Eigentumsumschreibung auf den Käufer Süd oder – im Falle eines vorhergehenden Rechtsgeschäfts nach § 13.3 – auf dessen Rechtsnachfolger hinsichtlich sämtlicher Teilflächen des ÜSQ Süd nicht spätestens in-

nerhalb von sechs Monaten, nachdem der Kaufpreis nach dem Übertragungsvertrag direkt an die Verkäufer im Sinne des Übertragungsvertrags oder auf das Treuhandkonto im Sinne des Übertragungsvertrags einzuzahlen war, und nachdem der Kaufpreis unter dem GKV 13& 22 fällig geworden ist, sichergestellt ist, es sei denn, der Käufer Süd, Rest-Käufer 2, SPV 14 und/oder SPV 16 haben die fehlende Sicherstellung der Eigentumsumschreibung auf den Käufer Süd nicht zu vertreten. „Sichergestellt" ist die Eigentumsumschreibung auf den Käufer Süd oder – im Falle eines vorhergehenden Rechtsgeschäfts nach § 13.3 – dessen Rechtsnachfolger, wenn der jeweilige Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt eingereicht worden ist und – Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung und Zahlung der Gerichtskosten vorausgesetzt – keine darüber hinaus gehenden Eintragungshindernisse ersichtlich sind. Alle Parteien sind verpflichtet, auf eine zeitnahe Eigentumsumschreibung hinzuwirken und geeignete Maßnahmen unverzüglich zu veranlassen; oder

18.1.4 der Übertragungsvertrag und/oder der GKV 13&22 (unabhängig davon, ob vor oder nach grundbuchlicher Umschreibung des Eigentums auf den Käufer Süd) rückabgewickelt, wirksam angefochten oder ansonsten unwirksam wird/werden und eine einvernehmliche Heilung der dafür ursächlichen Defizite durch die Parteien nicht innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Defizite erreicht werden kann.

18.1.5 Ein eventuell bestehendes Rücktrittsrecht der Verkäuferin gemäß § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes (***HmbTG***) bleibt unberührt. Wenn der Senat der FHH die Bürgerschaft der FHH mit einer Beschlussfassung über den GKV Süd befassen möchte und die Drucksache in diesem Zusammenhang veröffentlicht wird, verpflichtet sich die Verkäuferin, den GKV Süd gemäß § 27.20 im Informationsregister gemäß HmbTG unverzüglich nach Veröffentlichung der Drucksache zu veröffentlichen.

18.2 Dem Käufer Süd steht ein Rücktrittsrecht von diesem GKV Süd sowie dem Übertragungsvertrag, dem GKV 13&22 und dem Dauernutzungsrechtsvertrag, aber vorbehaltlich solcher Regelungen in diesem GKV Süd, die von den Folgen eines Rücktritts ausgenommen sind, zu, falls

18.2.1 die aufschiebende Bedingung gemäß § 27.1 nicht innerhalb von drei Monaten nach Beurkundung dieses GKV Süd eingetreten sein sollte; oder

18.2.2 die Vorweggenehmigungsreife nach § 33 Abs. 1 BauGB für sämtliche Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen des ÜSQ Süd nicht innerhalb von 21 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 eingetreten ist; dieses Rücktrittsrecht entsteht frühestens am 30. April 2017; oder

18.2.3 auf Grundlage der eingetretenen Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB die Gebäude/Bauvorhaben nur mit negativen Abweichungen zum (Fortgeschriebenen) Funktionsplan – bzw., sollte der Funktionsplan nicht gemäß § 8.5 fortgeschrieben worden sein, zum Funktionsplan gemäß **Anlage N12 8.2** einschließlich der Vorentwurfsplanungen und der Protokolle (§ 8.4.1) – genehmigungsfähig wären und der Käufer Süd der Verkäuferin dieses schriftlich unter Spezifizierung der Gründe vor Ausübung des Rücktrittsrechts mitgeteilt hat. Erfolgt ein hierauf beruhender Rücktritt des Käufers Süd nicht innerhalb der Frist gemäß § 18.4.3, gilt die eingetretene Vorweggenehmigungsreife als vertragsgemäß. Die Vorweggenehmigungsreife wird dann neben dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan (gemäß §§ 8.5.4, 8.5.5, 8.10.3, 9.1) zur Grundlage der Bauverpflichtungen des Käufers Süd; oder

18.2.4 die Verkäuferin ihr Kaufrecht nach § 16.1.5 nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Eintritt der Voraussetzungen für die Ausübbarkeit dieses Kaufrechts ausgeübt hat und die fehlende Bautätigkeit des Käufers Süd nach § 16.1.5 auf die Aufhebung von Baugenehmigung(en), die dem Käufer Süd die Durchführung der Bauvorhaben auf den Kernflächen sowie den Teilflächen C, D1, D2 und E3 ermöglichen, und/oder auf die Aufhebung ihrer Vollzugsfähigkeit zurückzuführen ist, der Käufer Süd aber gleichwohl alle Rechtsmittel für eine erstinstanzliche Entscheidung ergriffen hat, um die Aufhebung der entsprechenden Baugenehmigung(en) zu verhindern und/oder deren Vollzugsfähigkeit zu erlangen; oder

18.2.5 der Übertragungsvertrag und/oder der GKV 13&22 (unabhängig davon, ob vor oder nach grundbuchlicher Umschreibung des Eigentums auf den Käufer Süd) rückabgewickelt, wirksam angefochten oder ansonsten unwirksam wird/werden und eine einvernehmliche Heilung der dafür ursächlichen Defizite durch die Parteien nicht innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Defizite erreicht werden kann; das Rücktrittsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Käufer Süd den Rücktrittsgrund gemäß § 18.2.5 zu vertreten hat.

18.3 Ein Rücktritt der Verkäuferin von diesem GKV Süd

18.3.1 nach § 18.1.1 ist ausgeschlossen, wenn die Folgen des Verstoßes vor Zugang der Rücktrittserklärung bei der Notarin geheilt wurden (z.B. durch Rangänderungen im Grundbuch, nachträgliche Zustimmung der Verkäuferin oder durch Nachtragsvereinbarungen mit den Erwerbern);

18.3.2 nach § 18.1.2 ist ausgeschlossen, wenn vor Zugang der Rücktrittserklärung bei der Notarin

(a) die Vormerkungen ranggerecht gemäß §§ 16.11 im Grundbuch eingetragen sind oder

(b) jedenfalls eine Vormerkung gemäß §§ 16.11 nicht ranggerecht im Grundbuch eingetragen ist, die Verkäuferin ihr Rücktrittsrecht nach § 18.1.2 aber nicht innerhalb von sechs Monaten ausgeübt hat, nachdem die Zwei-Monats-Frist des § 18.1.2 abgelaufen ist; es wird klargestellt, dass sich der Sechs-Monats-Zeitraum um die Zeit verlängert, in der der Verkäuferin eine Sicherheit bei rangstörenden Eintragungen oder Vorlage rangstörender Eintragungsanträge gemäß § 18.1.2 zur Verfügung steht;

18.3.3 nach § 18.1.3 ist ausgeschlossen, wenn die Eigentumsumschreibung vor Zugang der Rücktrittserklärung bei der Notarin sichergestellt ist;

18.3.4 nach § 18.1.4 ist ausgeschlossen nach Ablauf von sechs Monaten nach Kenntniserlangung der Verkäuferin vom Rücktrittsgrund, soweit nicht abweichend vereinbart;

18.3.5 nach § 18.1.5 ist ausgeschlossen nach Ablauf eines Monats nach Veröffentlichung des GKV Süd im Informationsregister gemäß HmbTG, spätestens aber mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1.

18.4 Ein Rücktritt des Käufers Süd von diesem GKV Süd

18.4.1 nach § 18.2.1 ist ausgeschlossen, wenn die aufschiebende Bedingung gemäß § 27.1 vor Zugang der Rücktrittserklärung bei der Notarin eingetreten ist oder die aufschiebende Bedingung nach § 27.3 als endgültig ausgefallen gilt;

18.4.2 nach § 18.2.2 ist ausgeschlossen, wenn der Notarin vor Zugang der Rücktrittserklärung des Käufers Süd bei der Notarin die 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 zugegangen ist;

18.4.3 nach § 18.2.3 ist ausgeschlossen nach Ablauf von vier Monaten ab Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2;

18.4.4 nach § 18.2.4 ist ausgeschlossen, wenn dem Käufer Süd bei Eintritt der Rücktrittsvoraussetzungen nach § 18.2.4 vollzugsfähige Baugenehmigung(en) vorliegen, die dem Käufer Süd die Durchführung aller Bauvorhaben auf den Kernflächen sowie den Teilflächen C, D1, D2 und E3 ermöglichen, spätestens aber nach Ablauf von sechs Monaten nach Kenntniserlangung des Käufers Süd vom Rücktrittsgrund, nicht jedoch vor Fristbeginn gemäß § 18.2.4; auf den weiteren Lauf von Rechtsmitteln oder Rechtsbehelfen kommt es nicht an.

18.4.5 nach § 18.2.5 ist ausgeschlossen, wenn der Käufer Süd mit dem Bau der auf den Teilflächen des ÜSQ Süd zu errichtenden Gebäude/Bauvorhaben begonnen hat, spätestens aber nach Ablauf von sechs Monaten nach Kenntniserlangung des Käufers Süd vom Rücktrittsgrund, soweit nicht abweichend vereinbart. Auf § 9.10.3 wird verwiesen.

18.5 Ein nur einem oder mehreren der Investoren, die den Käufer Süd bilden, oder nur einer oder mehrere der Gesellschaften, die das Käuferkonsortium bilden, zustehendes Rücktrittsrecht berechtigt zugleich auch alle übrigen Investoren, die den Käufer Süd bilden, bzw. Gesellschaften, die das Käuferkonsortium bilden, zum Rücktritt. Entsprechendes gilt für das Rücktrittsrecht der Verkäuferin gegenüber einem oder mehreren der Investoren bzw. Gesellschaften. Ein Rücktritt kann nur einheitlich von allen Investoren, die den Käufer Süd bilden, oder gegenüber allen Investoren, die den Käufer Süd bilden, erfolgen. Ein Rücktritt kann nur einheitlich gegenüber allen Gesellschaften erfolgen, die das Käuferkonsortium bilden; ein nur einzelnen Gesellschaften des Käuferkonsortiums gegenüber erklärter Rücktritt gilt automatisch als Rücktritt gegenüber dem gesamten Käuferkonsortium.

18.6 Die Ausübung eines Rücktrittsrechts hat durch schriftliche Erklärung gegenüber der beurkundenden Notarin zu erfolgen, welche diese unverzüglich an die weiteren Parteien weiterleitet.

18.7 Erfolgt ein Rücktritt von diesem GKV Süd, so sind

18.7.1 die Parteien des Übertragungsvertrages verpflichtet, den Übertragungsvertrag und den Rechteübertragungsvertrag (Teile A und F der Rahmenurkunde) rückabzuwickeln, soweit nicht bereits erfolgt, und

18.7.2 die Parteien des GKV 13&22 verpflichtet, den GKV 13&22 rückabzuwickeln, soweit nicht bereits erfolgt,

18.7.3 die Parteien des Dauernutzungsrechtsvertrags verpflichtet, den Dauernutzungsrechtsvertrag rückabzuwickeln, soweit nicht bereits erfolgt,

wobei die Rückabwicklung in Übereinstimmung mit § 18.8 und jeweils unverzüglich, spätestens aber innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Rücktrittserklärung bei der beurkundenden Notarin (§ 18.6) zu erfolgen hat.

18.8 In teilweiser Abweichung von den gesetzlichen Regelungen des Rückgewährschuldverhältnisses (§§ 346 ff. BGB) vereinbaren die Parteien hiermit für den Fall des wirksamen Rücktritts oder einer anderen Rückabwicklung folgendes:

18.8.1 Erfolgt der Rücktritt vor der letzten Eigentumsumschreibung der Teilflächen des ÜSQ Süd auf den Käufer Süd, gelten

(a) im Verhältnis zwischen der Verkäuferin und dem Käuferkonsortium die Regelungen der Exitvereinbarung,

(b) im Verhältnis zwischen dem Investor Süd, dem Käufer Süd, der Quartiersmanagementgesellschaft und der mfi development einerseits und dem Käuferkonsortium andererseits die gesetzlichen Regelungen des Rückgewährschuldverhältnisses (§§ 346 ff. BGB) sowie

(c) im Verhältnis zwischen dem Investor Süd, dem Käufer Süd, der Quartiersmanagementgesellschaft und der mfi development einerseits und der Verkäuferin andererseits ebenfalls die gesetzlichen Regelungen des Rückgewährschuldverhältnisses (§§ 346 ff. BGB).

18.8.2 Erfolgt der Rücktritt am Tag oder nach der letzten Eigentumsumschreibung einer Teilflächen des ÜSQ Süd auf den Käufer Süd, gilt Folgendes:

(a) Der Besitz, Nutzen und Lasten und die Verkehrssicherungspflicht an den Teilflächen des ÜSQ Süd gehen automatisch mit Zugang der Rücktrittserklärung bei der beurkundenden Notarin (§ 18.6) auf die Verkäuferin über, soweit nicht die Verkäuferin selbst Besitzerin der jeweiligen Teilfläche ist.

(b) Der Käufer Süd ist verpflichtet, das Eigentum an den Teilflächen des ÜSQ Süd unverzüglich auf die Verkäuferin zu übertragen, Zug um Zug gegen Zahlung (i) des auf die jeweilige Teilfläche entfallenden Kaufpreises nach dem Übertragungsvertrag, soweit eine oder mehrere oder alle der Teilflächen A, B, D1, D2, E1 und/oder F von der Eigentumsübertragung betroffen sind, und/oder (ii) des

auf die jeweilige Teilfläche entfallenden Kaufpreises nach dem GKV 13&22, soweit die Teilflächen SPV 13 und/oder 22 von der Eigentumsübertragung betroffen sind und der jeweilige Kaufpreis bereits an die Verkäuferin gezahlt wurde. Diese Verpflichtung gilt nicht, soweit die Verkäuferin selbst Eigentümerin der jeweiligen Teilfläche ist.

18.8.3 Bereits bezahlte, nicht nach §§ 14.1.4, 14.2.2 zurückzuzahlende Strafzahlungen und Vertragsstrafen gemäß § 14 werden im Falle eines Rücktritts nicht erstattet und unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Strafzahlungs- und Vertragsstrafenansprüche können, sofern noch nicht erfüllt, von der Verkäuferin aufgerechnet werden.

18.9 Für den Fall eines Rücktritts nach dem Stichtag gehen am Tag des Zugangs der Rücktrittserklärung auch die im Rahmen des Rechteübertragungsvertrags (Teil F der Rahmenurkunde) übertragenen Rechte (insbesondere Domains und die Marke „Überseequartier") kostenfrei auf die Verkäuferin über, die den entsprechenden Vertrag übernimmt. Zahlungsansprüche gegen die Verkäuferin können aus diesem Vertrag nicht hergeleitet werden.

18.10 Die Parteien vereinbaren, dass im Falle eines Rücktritts vom GKV Süd nach diesem § 18 diejenigen Regelungen des GKV Süd unberührt fortbestehen, die den Rücktrittsgrund, die Ausübung des Rücktrittsrechts und die Abwicklung des Rücktritts regeln, insbesondere die Regelungen dieses § 18.

18.11 § 18 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22, wobei ein separater Rücktritt von dem GKV 13&22, soweit darin nicht ausdrücklich geregelt, ausgeschlossen ist.

§ 19
Kosten

19.1 Jede Partei trägt die Kosten der von ihr beauftragten Berater selbst.

19.2 Der Käufer Süd trägt alle mit der Planung und nach dem Stichtag bzw. dem Übergabetag auch die mit der Durchführung, Nutzung und Bewirtschaftung der Bauvorhaben zusammenhängenden Kosten einschließlich der Kosten der Beur-

kundung dieses GKV Süd (zur Klarstellung: auch bei Fassung eines ablehnenden Beschlusses des Senats oder der Bürgerschaft der FHH zu diesem Vertragswerk gemäß Rahmenurkunde). Sollte die aufschiebende Bedingung nach § 27.3.2 als endgültig ausgefallen gelten, trägt die Verkäuferin die Kosten der Beurkundung dieses GKV Süd.

19.3 Vorbehaltlich Satz 3 dieses § 19.3 trägt der Käufer Süd etwaige von der Verkäuferin geschuldete Umsatzsteuer, die durch die Erfüllung von Verpflichtungen unter diesem Vertrag gegenüber dem Käufer Süd anfällt, soweit der Käufer Süd zum Vorsteuerabzug für diese Umsätze berechtigt ist. Insoweit ist die Umsatzsteuer von dem Käufer Süd jeweils innerhalb von zehn Werktagen nach Erhalt einer ordnungsgemäßen Rechnung an die Verkäuferin zu zahlen, sofern die Umsatzsteuer von dem Käufer Süd nicht unmittelbar gegenüber dem Finanzamt geschuldet wird. Der Käufer Süd trägt die Umsatzsteuer allerdings in keinem Fall, soweit in diesem oder einem anderen zwischen dem Käufer Süd und der Verkäuferin abgeschlossenen Vertrag ausdrücklich geregelt ist, dass die Verkäuferin die betreffende Umsatzsteuer trägt.

19.4 Die Kosten für die Eintragung, Änderungen und Löschung von Belastungen, die in Umsetzung dieses GKV Süd, insbesondere in Umsetzung von § 12, einzutragen, zu ändern oder zu löschen sind, trägt der Käufer Süd. Die Kosten für die Eintragung von Rangrücktritten und die Löschung von Rechten in Abteilung III des Grundbuches tragen der SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 gesamtschuldnerisch.

§ 20
Mitteilungen, Erklärungen

20.1 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 an eine oder mehrere Parteien sind schriftlich, in deutscher Sprache abzufassen und mit Einschreiben/Rückschein nach freier Wahl des jeweiligen Absenders/Erklärenden entweder an die beurkundende Notarin (bzw. ihren Vertreter oder Nachfolger im Amt) oder aber an die jeweils gemäß §§ 20.2 bis 20.4 benannten Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigten zu senden. Für die Wirksamkeit ist eine der Zustellungsvarianten ausreichend. Die Parteien erteilen der beurkundenden Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt daher die unwiderrufliche Empfangs- und Zustellungsvollmacht für alle Mit-

teilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 und deren Durchführung. Die beurkundende Notarin, ihr Vertreter und ihr Nachfolger im Amt wird beauftragt, Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 unverzüglich an die Parteien weiterzuleiten.

20.2 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 an die Verkäuferin sollen über § 20.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an folgende Adressen geschickt werden:

Freie und Hansestadt Hamburg
Sondervermögen Stadt und Hafen
c/o HafenCity Hamburg GmbH
- Geschäftsführung –
Osakaallee 11, 20457 Hamburg
Telefon: 040 / 37 47 26 0
Fax: 040 / 37 47 26 27

20.3 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 an den Käufer Süd, den Investor Süd, die mfi Development sowie die Quartiersmanagementgesellschaft sollen über § 20.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an die folgende Adresse geschickt werden:

mfi Development GmbH
- Geschäftsführung –
Bamlerstraße 1,
45141 Essen
Telefon: 0201/82081550
Fax: 0201/82081994

Zudem in Kopie an:
Unibail-Rodamco SE
- Chief Development Officer –

7, Place du Chancelier Adenauer

75772 Paris

France

Die Zusendung der Kopie an Unibail-Rodamco S.E. ist rein informatorischer Natur und nicht Voraussetzung für die Rechtswirkung/den Zugang etwaiger Mitteilungen und Erklärungen unter diesem GKV Süd oder anderen Bestandteilen der Rahmenurkunde gegenüber Käufer Süd, Investor Süd, mfi Development sowie Quartiersmanagementgesellschaft. Ein Verstoß gegen die Bereitschaft, die informatorische Kopie an Unibail-Rodamco SE zu senden, zieht keine Rechtsfolgen nach sich.

20.4 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem GKV Süd und/oder dem GKV 13&22 an das Käuferkonsortium sollen über § 20.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an die folgende Adresse geschickt werden:

Überseequartier Beteiligungs GmbH

Singapurstraße 1

20457 Hamburg

Tel.: 040/36 80 27 90

Fax: 040/36 80 27 920

20.5 Es wird klargestellt, dass zur Fristwahrung jedenfalls der Zugang bei der Notarin (bzw. ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt) gemäß § 20.1 genügt.

§ 21
Kooperation

21.1 Der Käufer Süd wird die Verkäuferin bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Mithaftung des Investors Süd nach §§ 13.8.3(a) und 13.8.3(b) vollständig beendet ist, regelmäßig maximal einmal monatlich – insbesondere im Hinblick auf die Planungsverpflichtung (§ 8), die Bauverpflichtung (§ 9), die Nutzungsbindung (§ 10) und die Modelle und Konzepte (§ 11) – über den Fortgang des Projekts sowie insbesondere über die Fortschreibung der Planung, den Stand der Bauausführung, den Stand der Vermietung/Nutzungsüberlassung, Umstände, die eine wesentliche

Änderung der Rahmenbedingungen darstellen oder zu baulichen Verzögerungen führen können (z.B. Anforderungen von Mietern an bauliche Ausführung), sowie alle sonstigen Umstände, die für die in diesem GKV Süd vereinbarten Regelungen von Bedeutung sind, durch eine Kurzstellungnahme unterrichtet halten. Der Käufer Süd und die Verkäuferin beabsichtigen darüber hinaus, einmal monatlich eine Besprechung zur Koordination relevanter Themen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des südlichen Überseequartiers stehen, durchzuführen. Der Käufer Süd hat der Verkäuferin die monatliche Kurzstellungnahme fünf Tage vor der jeweiligen regulären monatlichen Besprechung zukommen zu lassen.

21.2 Der Käufer Süd und die Verkäuferin sind verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen und nach erfolgter Abstimmung untereinander die Öffentlichkeit über das Projekt „Südliches Überseequartier" und den Fortschritt der Planung und der Bauvorhaben bei dem Erreichen wesentlicher Projektentwicklungsschritte, aber nicht öfter als einmal monatlich, zu unterrichten. Bei einer solchen Unterrichtung der Öffentlichkeit durch den Käufer Süd hat der Käufer Süd auch die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen und Belange der Verkäuferin in Bezug auf die HafenCity zu berücksichtigen.

21.3 Der Käufer Süd wird der Verkäuferin auf Anforderung die von der Verkäuferin gewünschten Darstellungen, Animationen und sonstigen Unterlagen nach Maßgabe der jeweiligen Anforderung der Verkäuferin in geeigneter Form kostenfrei zur Nutzung für die Zwecke des Standortmarketings und der Präsentation für die Öffentlichkeit und ähnliche Nutzungszwecke überlassen, soweit dem Käufer Süd derartige Arbeiten zumutbar sind und maximal eine Anforderung monatlich zu bearbeiten ist.

21.4 Der Käufer Süd und die Verkäuferin werden einen gemeinsamen Koordinationsausschuss bilden. Nach näherer Maßgabe der **Anlage N12 21.4** hat dieser Koordinationsausschuss insbesondere auch die Umsetzung und Durchführung dieses GKV Süd, des GKV 13&22 und des Dauernutzungsrechtsvertrags zu koordinieren, insbesondere im Hinblick auf die Planung, den Bau und den Betrieb der Bauvorhaben. Zur rechtsgeschäftlichen Vertretung ist der Koordinationsausschuss oder sind seine Mitglieder nicht berechtigt, soweit sich aus der evtl. Organstellung der Mitglieder für eine Partei nicht etwas anderes ergibt. Die Parteien werden si-

cherstellen, dass der Koordinationsausschuss regelmäßig und zeitnah, mindestens alle drei Monate, Besprechungen durchführt, in denen der Planungs- und Projektstand erörtert wird. Die Ergebnisse der Besprechungen sollen in Protokollen festgehalten werden. Das Käuferkonsortium wird bis zum Eintritt des Stichtags und des Übertragungstages zur Teilnahme an den Sitzungen des Koordinationsausschusses eingeladen und hat ein Teilnahmerecht, jedoch bei etwaigen Abstimmungen kein Stimmrecht.

21.5 Auf schriftliche Anforderung der Verkäuferin und/oder der HCH wird der Käufer Süd der Verkäuferin während der Haltefrist Kernflächen maximal zweimal pro Kalenderjahr schriftlich auf den Monat heruntergebrochene Frequenzdaten zur Verfügung stellen, die zumindest die folgenden Informationen enthalten:

21.5.1 Frequenz der Fußgänger an vom Käufer Süd ausgewählten Messstellen im ÜSQ Süd,

21.5.2 jeweils Anzahl der Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen in die/aus der Tiefgarage des ÜSQ Süd und

21.5.3 Verwaltungsbezirk der Zulassungsbehörde der erfassten Kraftfahrzeuge (sofern und soweit ermittelt).

21.6 Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses GKV Süd und des GKV 13&22 sowie die Kenntnisse, die sie im Zusammenhang mit der Verhandlung und dem Abschluss dieses GKV Süd und/oder des GKV 13&22 übereinander erhalten haben, und Unterlagen aus der Abstimmung zwischen Käufer Süd und Verkäuferin, die in Vorbereitung des GKV Süd oder während der Durchführung des GKV Süd erstellt wurden oder noch werden, streng vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber strenges Stillschweigen zu bewahren. Die Verkäuferin ist zur Unterrichtung ihrer Aufsichtsgremien (Aufsichtsrat etc.) und ihrer politischen Gremien (Senat, Bürgerschaft etc.) und der sonst mit der Umsetzung, Durchführung, Prüfung und Überwachung dieses GKV Süd, des GKV 13&22 und/oder des Dauernutzungsrechtsvertrags befassten Dienststellen, Behörden, Unternehmen und Vertragspartner berechtigt, auch im Hinblick auf die gemäß § 27.1 einzuholende Zustimmung. Der Käufer Süd ist berechtigt, Dritten Vertragsteile dieses GKV Süd, des GKV 13&22 und/oder des Dauernutzungsrechtsvertrags sowie die Kenntnis-

se, die er im Zusammenhang mit der Verhandlung und der Vertragsdurchführung erhält, zugänglich zu machen, die diese Information nach Ansicht des Käufers Süd zur Umsetzung dieses GKV Süd, des GKV 13&22 und/oder des Dauernutzungsrechtsvertrags benötigen, sofern diese Vertraulichkeitsregelung rechtsverbindlich auf den Dritten übergeleitet wird oder diese ohnehin der Berufsverschwiegenheit unterliegen, oder wenn diese Informationen ohnehin bereits öffentlich zugänglich sind. Die Parteien werden sich hinsichtlich der Information der Öffentlichkeit über die Beurkundung dieses GKV Süd, des Übertragungsvertrages, des GKV 13&22 und des Dauernutzungsrechtsvertrags gemeinsam abstimmen; etwaige Informationsverpflichtungen der Unibail-Rodamco S.E. als börsennotiertes Unternehmen aufgrund aktienrechtlicher oder ähnlicher gesetzlicher Bestimmungen bleiben ebenso unberührt, wie die erforderlichen Angaben gegenüber öffentlichen Registern und Behörden zur Durchführung der Verträge dieser Rahmenurkunde. § 27.20 bleibt unberührt. Die Parteien sind berechtigt, die finanzierenden Banken über den Stand der Abwicklung der Verträge in der Rahmenurkunde informiert zu halten.

§ 22
Konfliktlösung

22.1 Die Verkäuferin, der Käufer Süd und ggf. das Käuferkonsortium werden sich bemühen, alle Meinungsverschiedenheiten, die bei der Umsetzung und Durchführung dieses GKV Süd, einschließlich aller Anlagen und der übrigen Verträge der Rahmenurkunde, insbesondere des GKV 13&22 und des Dauernutzungsrechtsvertrags, des Übertragungsvertrags und/oder der Exitvereinbarung entstehen, gütlich und durch direkte, wohlwollende Verhandlungen zwischen den jeweils betroffenen Parteien zu lösen. Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird hierdurch nicht eingeschränkt.

22.2 Als Gerichtsstand wird Hamburg vereinbart.

§ 23
Übertragungsvertrag

23.1 Jeder Verzicht einer der Parteien des Übertragungsvertrags auf die Einzahlungsvoraussetzungen unter dem Übertragungsvertrag (vgl. § 3.3 Übertragungsvertrag) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin.

23.2 Von § 15.7 des Übertragungsvertrages abweichende Anweisungen sind nur mit vorheriger Zustimmung der Verkäuferin möglich. Diese Regelung geht in Abweichung von § 0.6 des GKV Süd dem Übertragungsvertrag vor.

23.3 Sofern sich die Verkäuferin und der Käufer Süd in einem Nachtrag zu diesem GKV Süd entweder über den Fortgeschriebenen Funktionsplan einigen oder bei fehlender Einigung über den Fortgeschriebenen Funktionsplan in einem Nachtrag die Grundlage der weiteren Bau-und Planungsverpflichtungen gemäß §§ 8.4.1, 8.5.5 festlegen, ist die Verkäuferin verpflichtet, mit dem Käufer Süd in wohlwollende Verhandlungen darüber einzutreten, dass der Käufer ÜSQ Süd (im Sinne des Übertragungsvertrags) berechtigt ist, nach dem 30. September 2016 auf die Fälligkeitsvoraussetzung gemäß § 3.3.2 lit e) des Übertragungsvertrages (Ablauf von vier Monaten nach Erhalt der 33er-Mitteilung) zu verzichten. In diesem Zusammenhang wäre auch zu regeln, dass der Käufer Süd die Verpflichtungen des Käufers 2 zum Hochwasserschutz gemäß § 7.11 auch für die Teilfläche SPV 13 ab Stichtag zu übernehmen hat. Zudem wäre vorzusehen, dass die Maßgaben des § 18.8.2 auch für den Fall gelten, dass der Käufer Süd zwar bereits Eigentümer der Teilflächen SPV 14 bis 21, noch nicht aber der Teilflächen SPV 13 und 22 wäre und es sodann zu einem Rücktritt vom GKV Süd käme. Eine Beteiligung des Käuferkonsortiums an diesem Nachtrag ist insofern nicht erforderlich, als die Rücktrittsfolgen nach § 18.8.1(b) hierdurch abgeändert würden. Ein Rechtsanspruch des Käufers ÜSQ Süd oder des Käufers Süd auf Erteilung der Zustimmung zum Verzicht auf Fälligkeitsvoraussetzungen und Abschluss eines entsprechenden Nachtrags besteht jedoch nicht.

§ 24
Vertragsdurchführung

24.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Verträge und Erklärungen der Rahmenurkunde von der Notarin durchgeführt werden sollen. Aus diesem Grunde bevollmächtigen die Parteien hiermit die Notarin, für ihn/sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunden erforderlich oder dienlich sind, insbesondere im Hinblick auf sämtliche Teilflächen des ÜSQ Süd Grundbucheintragungen, Rangänderungen und Löschungen sowie Inhaltsänderungen von Belastungen zu bewilligen und zu beantragen, die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen, sowie den schuldrechtlichen Teil dieser

Urkunden entsprechend anzupassen und alle Erklärungen auch hinsichtlich des Inhaltes und der Rangbestimmung aller Art abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen, auch einzeln und eingeschränkt. Im Innenverhältnis darf von dieser Vollmacht nur in Abstimmung mit den Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen wäre.

24.2 Die Parteien befreien die Notarin von den Beschränkungen des § 181 BGB und ermächtigen sie, dem Grundbuchamt gegenüber eine etwa erforderliche Identitätserklärung und Arrondierungen (§ 13.4) für die Teilflächen des ÜSQ Süd sowie, soweit zum Vollzug dieser Urkunden insbesondere im Hinblick auf die Dienstbarkeiten und die Grundschuld (Teil G) erforderlich, auch hinsichtlich der davon betroffenen Grundstücke, abzugeben. Im Innenverhältnis darf von dieser Vollmacht nur in Abstimmung mit den jeweils betroffenen Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen wäre.

24.3 Die Notarin ist ferner bevollmächtigt, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Buchung der Teilflächen des ÜSQ Süd zu stellen und abzuändern, ebenfalls im Innenverhältnis nach Abstimmung mit den betroffenen Parteien.

24.4 Ferner sind die Vereinbarungen gemäß § 12 im Hinblick auf die noch festzulegenden und abzugebenden Grundbucherklärungen, sowie die ansonsten in diesem GKV Süd oder dem Dauernutzungsrechtsvertrag enthaltenen Vereinbarungen, zu beachten, wobei die Eintragungen, sofern noch nicht erfolgt und für die betreffende Teilfläche einschlägig, im Grundbuch des Kaufgrundstücks 2 bzw. der Teilfläche SPV 13 und 22 im Rang wie folgt vorgenommen werden sollen:

(a) (sofern in § 12 nicht abweichend geregelt) gleichrangig: Dienstbarkeiten nach Maßgabe von § 12, das Dauernutzungsrecht gemäß Dauernutzungsrechtsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde) und etwaige weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers gemäß Dauernutzungsrechtsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde), gleichlautend zu den Dienstbarkeiten zu Gunsten der Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG, untereinander;

(b) im Range danach: die Vormerkung für die Verkäuferin nach § 16.11;

(c) im Range danach: die Sicherungsgrundschuld gemäß § 1.1;

(d) im Range danach: Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers Süd.

Die Beachtung dieser Angaben gilt nur im Innenverhältnis zwischen Verkäuferin und dem Käufer Süd. Soweit bei den entsprechenden Bewilligungen dieses Rangverhältnis nicht sofort umgesetzt werden kann, sind möglichst Rangvorbehalte einzutragen. Soweit derartige Rangvorbehalte wegen des Bestimmtheitsgrundsatzes noch nicht eingetragen werden können, verpflichten sich die Beteiligten wechselseitig, zu einem späteren Zeitpunkt die zwischen ihnen vereinbarten Rangverhältnisse auch grundbuchlich umzusetzen. Der Rang ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen und von diesem nicht zu prüfen.

24.5 Weiterhin werden die Notariatsangestellten des Notariats an den Alsterarkaden, nämlich

a) [redacted]

b)

c)

d)

Geschäftsanschrift: Neuer Wall 55, 20354 Hamburg, jeweils einzeln und befreit von § 181 BGB, bevollmächtigt, ebenfalls die in §§ 24.1 bis 24.4 niedergelegten Erklärungen in Übereinstimmung mit §§ 24.1 bis 24.4 abzugeben und entgegenzunehmen.

24.6 Die Notarin wird angewiesen, der Hypothekenbank Frankfurt AG, Heldmann-Park 5, 65760 Eschborn (z. Hd. [redacted]) eine vollständige einfache und eine auszugsweise beglaubigte Abschrift zu übermitteln.

§ 25
Comfort Letter, Mithaftung, Schuldbeitritt

25.1 Der Investor Süd hat den als **Anlage N12 25.1** beigefügten Comfort Letter der Unibail Rodamco S.E. betreffend den Investor Süd der Verkäuferin im Original übergeben. Er ist verpflichtet, bis zum 31.12.2014 diesen in öffentlich beglaubigter Form unterzeichnet vom vertretungsberechtigten Herrn Christophe Cuvllier der Notarin zu übergeben, die ihn der Verkäuferin aushändigt.

25.2 Die Service GmbH und die Holding GmbH treten hiermit allen nach diesem GKV Süd einschließlich sämtlicher Anlagen, nach der Exitvereinbarung und dem Übertragungsvertrages gemäß Teil A der Rahmenurkunde begründeten Verpflichtungen des Käufers 2, des Rest-Käufers 2 und der SPV 13 bis 21 mit der Wirkung bei, dass sie dem Käufer Süd zusammen mit dem Käufer 2, dem Rest-Käufer 2 und den SPV 13 bis 21 für die Einhaltung dieser Verpflichtungen als Gesamtschuldner haften.

§ 26
Finanzierung

26.1 Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 werden sich nach Kräften bemühen gegenüber der Verkäuferin sicherzustellen, dass sämtliche auf den bislang in ihrem Eigentum stehenden Teilflächen des ÜSQ Süd eingetragene Belastungen in Abt. III der Grundbücher nach Maßgabe des Übertragungsvertrags und der Exitvereinbarung gelöscht werden.

26.2 Das Käuferkonsortium verpflichtet sich, jeweils gegenüber dem Käufer Süd und der Verkäuferin sicherzustellen, dass keine rangstörenden Eintragungen im Grundbuch veranlasst werden, die aus der Sphäre des Käuferkonsortiums stammen. Gleichwohl eingetragene rangstörenden Eintragungen sind von dem Käuferkonsortium zeitgerecht vor Eigentumsumschreibung auf den Käufer Süd von diesem zur Löschung zu bringen; bei Eigentumsumschreibung auf den Käufer Süd gleichwohl noch bestehende Eintragungen dieser Art sind zum Nominalwert durch Bankbürgschaft oder Hinterlegung gemäß § 372 BGB abzusichern. Eine etwaige Bankbürgschaft ist der Notarin zu übergeben, die angewiesen wird, sie der Verkäuferin auszuhändigen. Auf die Rechtsfolge gemäß § 18.1.2 wird verwiesen.

26.3 Die HF hat der Notarin am 10. Dezember 2014 einen Treuhandauftrag betreffend die Löschung der HF Grundschulden übergeben (Anlage 1.3 zum Übertragungsvertrag, Teil A der Rahmenurkunde). Zusätzlich haben Investor A, Investor B, Investor D1, Investor D2 und Investor Retail und die Verkäuferin eine Grundschuldablöse- und Vollstreckungsverzichtsvereinbarung am 10. Dezember 2014 geschlossen (Anlage 1.3 zum Übertragungsvertrag, Teil A der Rahmenurkunde). Nach der Grundschuldablöse- und Vollstreckungsverzichtsvereinbarung ist eine Änderung des Treuhandauftrags nur mit Zustimmung der Verkäuferin und Investor A, Investor B, Investor D1, Investor D2 sowie Investor Retail zulässig. Investor A, Investor B, Investor D1, Investor D2 und Investor Retail verpflichten sich, auf schriftliche Aufforderung der Verkäuferin ihre Zustimmung zur Änderung des Treuhandauftrags zu erteilen, wenn die Voraussetzungen in Teil 2 Vorbemerkung oder Teil 3 Vorbemerkung der Exitvereinbarung (Teil D der Rahmenurkunde) eingetreten sind.

§ 27
Aufschiebende Bedingung, Schlussbestimmungen

27.1 Dieser GKV Süd steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass das folgende Ereignis eingetreten ist:

Die Verkäuferin hat der Notarin schriftlich mitgeteilt (Zugang maßgeblich), dass

(a) die zuständigen Gremien der FHH die notwendigen Beschlüsse zu diesem Vertragswerk gefasst haben und

(b) seit Veröffentlichung dieses GKV Süd im Informationsregister gemäß HmbTG nach näherer Maßgabe von § 27.20 mindestens ein Monat vergangen ist.

c) der Comfort Letter gemäß § 5.2 des Übertragungsvertrages (Teil A der Rahmenurkunde) und gemäß § 25.1 dieses GKV Süd sowie die Vollmachtsbestätigung zu dem Comfort Letter (Teil H der Rahmenurkunde) gemäß § 13.6.5 dieses GKV Süd übergeben wurden.

Die aufschiebende Bedingung gilt nicht für die Regelungen gemäß § 3.2 (mit Ausnahme von § 3.2.2), § 3.4.3, § 4.5, § 4.7.1, § 12.3, § 13.9, § 14.8, § 15.2,

§ 16.11, § 16.13, § 18.2.1, § 19, § 20, § 21.6, § 23.1, § 24, sowie § 27 (mit Ausnahme von §§ 27.19 und 27.23).

27.2 Die Verkäuferin verpflichtet sich, der beurkundenden Notarin und den übrigen Parteien unverzüglich den Eintritt der Voraussetzungen gemäß § 0 schriftlich mitzuteilen. Der Käufer Süd verpflichtet sich, der beurkundenden Notarin und den übrigen Parteien unverzüglich den Eintritt der Voraussetzung gemäß § 0 schriftlich mitzuteilen.

27.3 Die aufschiebende Bedingung gemäß § 27.1 gilt als endgültig ausgefallen,

27.3.1 wenn die Verkäuferin der beurkundenden Notarin schriftlich mitgeteilt hat, dass der Senat oder die Bürgerschaft der FHH einen ablehnenden Beschluss zum Vertragswerk gefasst hat, oder

27.3.2 wenn die Verkäuferin der beurkundenden Notarin schriftlich mitgeteilt hat, dass die notwendigen Beschlüsse der zuständigen Gremien der FHH zum Vertragswerk nicht mehr zu erwarten sind.

Im Falle des § 27.3.2 hat die Verkäuferin als Wirksamkeitsvoraussetzung dem Käufer Süd mindestens vier Wochen vor Abgabe der schriftlichen Mitteilung an die Notarin schriftlich zu informieren, dass die notwendigen Beschlüsse nicht mehr zu erwarten sind und die Gründe dafür schriftlich darzulegen. Die Verkäuferin, der Käufer Süd und das Käuferkonsortium werden sich sodann bemühen, nach Lösungsmöglichkeiten zur Erlangung der notwendigen Beschlüsse zu suchen.

27.4 Die Notarin wird Mitteilungen der Verkäuferin oder des Käufers Süd gemäß § 27.1 und § 27.3 unverzüglich an die Parteien weiterleiten und gleichzeitig den Eintritt/Ausfall der Bedingung gegenüber den Parteien bestätigen.

27.5 Gilt die aufschiebende Bedingung gemäß § 27.3 als endgültig ausgefallen, so verlieren auch diejenigen Regelungen des GKV Süd ihre Wirksamkeit, die von der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 ausgenommen waren. Alleine § 19 bleibt unberührt.

27.6 Zwischen der Verkäuferin und dem Käuferkonsortium besteht der GKV 2005, d.h. der Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 (UR-Nr. 2006/2005 A des hamburgischen Notars Dr. Adam Freiherr von Kottwitz), der 1. Nachtrag vom 18. November 2005 (UR-Nr. 2458/2005 A des hamburgischen Notars Dr. Adam Freiherr von Kottwitz) (***1. Nachtrag***), der 2. Nachtrag vom 4./5. Oktober 2007 (UR-Nr. 1844/2007 A desselben Notars) (***2. Nachtrag***) samt Nachtragsurkunde hierzu vom 26. November 2007 (UR-Nr. 2351/2007 A desselben Notars), der 3. Nachtrag vom 28./29. Dezember 2007 (UR-Nr. 2673/2007 A desselben Notars) (***3. Nachtrag***), der 4. Nachtrag vom 15. Februar 2008 (UR-Nr. 293/2008 A desselben Notars) (***4. Nachtrag***), der 5. Nachtrag vom 18. Dezember 2009 (UR-Nr. 1582/2009 A desselben Notars) (***5. Nachtrag***), der Nachtrag 5A vom 23. März 2010 (UR-Nr. 554/2010 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück) (***Nachtrag 5A***), der 6. Nachtrag vom 23. April 2010 (UR-Nr. 701/2010 T desselben Notars) (***6. Nachtrag***), der 7. Nachtrag vom 22. Dezember 2011 (UR-Nr. 1481/2011 T desselben Notars) (***7. Nachtrag***), der 8. Nachtrag vom 19. September 2012 (UR-Nr. 1157/2012 T desselben Notars) (***8. Nachtrag***), die Ausgliederungsvereinbarung SPV 12 (UR-Nr. 788/2013 T desselben Notars) (***AGV 12*** oder auch ***9. Nachtrag***), der 10. Nachtrag vom 11. Oktober 2013 (UR-Nr. 1345/2013 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück) (***10. Nachtrag***) sowie der 11. Nachtrag vom 4. Dezember 2013 (UR-Nr. 1644/2013 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück) (***11. Nachtrag***), zusammenfassend ***GKV 2005***. Auf diesen GKV 2005 in der Form, die er durch diese Nachträge gefunden hat, wird hiermit ausdrücklich Bezug genommen.

Es wird klargestellt, dass der Käufer Süd nicht Partei, (Mit-)Verpflichteter oder Mitschuldner o.ä. dieses GKV 2005 wird, sondern für den Käufer Süd der Reset gemäß § 3.2 gilt.

27.7 Die notariellen Urkunden, die wie vorbezeichnet den GKV 2005 und den Erbbaurechtvertrag 2005 (vgl. oben § 1.7) bilden, lagen bei Beurkundung in Ausfertigung bzw. beglaubigter Ablichtung bzw. Urschrift vor. Auf sie wird gemäß § 13a BeurkG ausdrücklich verwiesen und ihr Inhalt wird zwischen dem Käuferkonsortium und der Verkäuferin zum Gegenstand der Vereinbarungen in dieser Niederschrift gemacht. Der Inhalt des GKV 2005 und des Erbbaurechtsvertrags 2005 ist

den Erschienenen im vollen Umfang bekannt. Nach Belehrung durch die Notarin über die Bedeutung der Verweisung verzichten sie auf eine erneute Verlesung und Beifügung zu dieser Niederschrift.

27.8 Sollte eine Bestimmung dieses GKV Süd ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses GKV Süd. Die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in diesem GKV Süd. § 306 BGB bleibt unberührt. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn Vereinbarungen der betroffenen Parteien, die auf Eintragungen im Grundbuch gerichtet sind, mit dem vereinbarten Inhalt vom Grundbuchamt nicht umgesetzt werden.

27.9 Sollten Angaben und/oder Regelungen in den Anlagen zu diesem GKV Süd Angaben und/oder Regelungen in diesem GKV Süd widersprechen, so haben die Angaben und/oder Regelungen dieses GKV Süd Vorrang vor denen in den Anlagen.

27.10 Alle Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses GKV Süd bedürfen zu ihrer Wirksamkeit – soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist – der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Formerfordernis gemäß diesem § 27.10.

27.11 Es wird klargestellt, dass etwaige Änderungen dieses GKV Süd samt seiner Anlagen durch die Verkäuferin, den Käufer Süd, den Investor Süd sowie ggf. der Quartiersmanagementgesellschaft und/oder der mfi Development ohne Mitwirken des Käuferkonsortiums erfolgen können. Es wird klargestellt, dass eine solche Änderung keine Verpflichtungen zu Lasten einer an der Änderung nicht mitwirkenden Partei bewirken kann.

27.12 Jede Änderungen, Aufhebung etc. aller in § 23.6 des Übertragungsvertrages genannten Regelungen des Übertragungsvertrags bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin.

27.13 Die in diesem GKV Süd enthaltenen Überschriften dienen ausschließlich der näheren Orientierung über den Inhalt des nachfolgenden Textes. Bei der Auslegung dieses GKV Süd sind sie nicht zu berücksichtigen. Vielmehr ist hierfür ausschließlich der Vertragstext ohne seine Überschriften maßgeblich.

27.14 Soweit es in diesem GKV Süd auf die Kenntnis oder das Kennenmüssen der Verkäuferin ankommt, sind allein die Kenntnis oder das Kennenmüssen der mit diesem GKV Süd bzw. dem GKV 2005 und den Nachträgen befassten aktuellen und ehemaligen Geschäftsführern der HCH und den anwaltlichen Beratern der HCH, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP maßgeblich.

27.15 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem GKV Süd ist Hamburg.

27.16 Die Verkäuferin handelt in diesem GKV Süd lediglich privatrechtlich, nicht aber hoheitlich (öffentlich-rechtlich). Durch diesen GKV Süd werden durch die Verkäuferin keine Rechtsverhältnisse auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts begründet, geändert oder aufgehoben. Dieser GKV Süd entfaltet lediglich privatrechtliche Wirkungen. Ein Anspruch des Käufers Süd auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, auf Erlass sonstiger Verwaltungsakte oder auf Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch diesen GKV Süd nicht begründet.

27.17 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Käufer Süd mit diesem GKV Süd die Risiken aus oder im Zusammenhang mit dem Projekt „Südliches Überseequartier" und den Bauvorhaben, die ein umsichtig agierender Investor in seiner Planung und Kalkulation berücksichtigen würde, nach Maßgabe dieses GKV Süd (mit vertragsgemäßen Beginnterminen) in eigener Verantwortung übernimmt, soweit solche Risiken in diesem GKV Süd nicht der Verkäuferin oder anderen Parteien zugewiesen sind oder spezielle Regelungen oder Sprechklauseln vereinbart wurden. Insbesondere stellen, sofern dies nicht in diesem GKV Süd anders geregelt ist, die einseitigen und für die Verkäuferin nicht erkennbaren wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Erwartungen des Käufers Süd keine gemeinsamen Erwartungen der Parteien dar, so dass insoweit eine Anpassung dieses GKV Süd nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage nicht in

Betracht kommt. Einseitige und für den Käufer Süd nicht erkennbare wirtschaftliche, technische und rechtliche Erwartungen der Verkäuferin im Hinblick auf den Käufer Süd stellen, sofern dies nicht in diesem GKV Süd anders geregelt ist, keine gemeinsamen Erwartungen der Parteien dar, so dass insoweit eine Anpassung dieses GKV Süd nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht kommt.

27.18 Wenn und soweit sich für diesen GKV Süd und dessen Durchführung wesentliche Parameter verändern, werden die Verkäuferin und der Käufer Süd versuchen, einvernehmlich eine Lösung zu finden, ohne dass hierdurch jedoch die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Parteien aus und im Zusammenhang mit diesem GKV Süd eingeschränkt werden. Eine Zustimmung der übrigen Parteien ist dafür nicht erforderlich, allerdings werden die Verkäuferin und/oder der Käufer Süd das Käuferkonsortium informieren, sofern und soweit die Rechte und Pflichten das Käuferkonsortiums von der Lösungssuche betroffen sind.

27.19 Nach Ablauf von drei Jahre seit Eröffnung Retail werden sich die Verkäuferin und der Käufer Süd über Erkenntnisse aus der Betriebsphase austauschen. Ergibt sich hieraus ein Anpassungsbedarf hinsichtlich des GKV Süd, wird gemeinsam darüber beraten. Ein Anspruch auf Abänderung des GKV Süd ergibt sich hieraus nicht. Eine Zustimmung der übrigen Parteien ist für eine hierauf beruhende etwaige, einvernehmliche Anpassung des GKV Süd nicht erforderlich, sofern und soweit die Rechte und Pflichten das Käuferkonsortiums nicht betroffen sind.

27.20 Den Parteien ist das HmbTG bekannt. Sie wissen um die sich hieraus für die Verkäuferin ergebenden Transparenzpflichten, erkennen diese an und bestätigen, dass der GKV Süd einschließlich seiner Anlagen – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Punkte – keine Geschäftsgeheimnisse der Parteien oder sonstige Informationen enthält, die einer Offenlegung des GKV Süd samt seiner Anlagen entgegenstehen würden:

- die über den Vor- und Zunamen hinausgehende Angaben über die handelnden natürlichen Personen im Rubrum,

- die Angaben über die Beträge der Grundstücksbelastungen in Abt. III der Grundbücher in **Anlage N12 1.9**,

- die in **Anlage N12 14.1.1** dargestellten Investitionsbeträge und Zeiträume sowie alle weiteren Angaben zum Strafversprechen mit Ausnahme Fallgruppen, der absoluten Höhe und der Teilbeträge und der Höchstgrenze,

- alle im GKV Süd (einschließlich seiner Anlagen) enthaltenen Namen von Architekten,

- die Comfort Letter gemäß **Anlage N12 25.1** und Teil H der Rahmenurkunde

27.21 Im Hinblick auf die Teilflächen SPV 13 und 22 gilt § 14 des GKV 13&22.

27.22 Die UR-Nr. 1606/2014 der beurkundenden Notarin vom 7.-10.12.2014 (***Bezugsurkunde***) enthält die Unterlagen, die in diesem GKV Süd als Anlage aufgeführt und den Parteien vollinhaltlich bekannt sind. Die Urschrift dieser Bezugsurkunde lag bei der heutigen Verhandlung vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Hierauf wird gemäß § 13a BeurkG Bezug genommen. Die Parteien bestätigen, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist und verzichten nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung hiermit auf deren erneute Verlesung und Beifügung zu diesem Protokoll. Soweit in den Unterlagen, die Bestandteil der Bezugsurkunde sind, auf Anlagen verwiesen wird, die sich nicht in der Bezugsurkunde befinden, sind sich die Parteien darüber einig, dass diese Anlagen nicht Bestandteil dieses Kaufvertrages sein sollen, es sei denn es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Bestandteil dieses GKV Süd zu machen, notarieller Beurkundung nicht bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften). Die in diesem GKV Süd genannten Anlagen sind vollständig der Bezugsurkunde beigefügt.

27.23 Inanspruchnahme für Steuern der Verkäuferin

27.23.1 Sollte der Käufer Süd von der Finanzverwaltung für Steuern der Verkäuferin, insbesondere gemäß § 75 AO, § 11 Abs. 2 GrStG oder § 12 GrStG i.V.m. § 77 Abs. 2 AO, in Anspruch genommen werden, hat die Verkäuferin diesen von dem festgesetzten Haftungsbetrag auf erstes Anfordern nach Wahl der Verkäuferin durch Zahlung auf die Haftungsschuld (nach § 48 Abs. 1 AO) oder durch Zahlung auf die Steuerschuld freizuhalten, wenn zuvor Einspruch gegen den Haftungsbescheid eingelegt wurde.

Wenn der Käufer Süd auf die Haftungsschuld zahlt, wandelt sich der Freistellungsanspruch des Käufers Süd gegen die Verkäuferin gemäß Satz 1 nur dann in einen Erstattungsanspruch des Käufers Süd gegen die Verkäuferin, wenn

(a) die Zahlung durch den Käufer Süd nicht

i) vor Ablauf von 2 Bankarbeitstagen in Hamburg nachdem der Verkäuferin die Zahlungsaufforderung des Käufers Süd mit einem Nachweis über den eingelegten Einspruch zugegangen ist und

ii) früher als 5 Tage vor Ablauf der dem Käufer Süd vom Finanzamt gesetzten Zahlungsfrist erfolgt ist oder

(b) der Käufer Süd

i) Einspruch gegen den Haftungsbescheid eingelegt hat,

ii) die Verkäuferin angemessen i.S.d. § 27.23.2 an den betreffenden Rechtsbehelfsverfahren beteiligt hat,

iii) sämtliche rechtmäßigen Weisungen der Verkäuferin in Bezug auf das Rechtsbehelfsverfahren befolgt hat und

iv) das Rechtsbehelfsverfahren erfolglos geblieben ist.

27.23.2 Der Käufer Süd verliert etwaige Freistellungs- bzw. Rückgriffsansprüche gegen die Verkäuferin in Bezug auf die Steuer aus dem Haftungsbescheid, wenn der Käufer Süd die Verkäuferin nicht in angemessenem Rahmen an dem Rechtsbehelfsverfahren beteiligt (insbesondere auch rechtmäßige Weisungen der Verkäuferin nicht befolgt). Wenn der Käufer Süd Freistellungs- bzw. Rückgriffsansprüche gegen die Verkäuferin verliert, hat der Käufer Süd unverzüglich etwaige von der Verkäuferin auf die Haftungsschuld gezahlte Beträge zu erstatten. Die Verkäuferin ist verpflichtet, angemessene Kosten des Käufers Süd (einschließlich angemessener Beratungskosten des Käufers Süd für die Einlegung des

Einspruchs und die Führung des Verfahrens nach Weisung der Verkäuferin) eines solchen auf Anforderung und nach Weisung der Verkäuferin geführten Verfahrens zu tragen. Der Käufer Süd ist aber in keinem Fall verpflichtet, nach Einlegung eines Einspruchs ein Rechtsbehelfsverfahren ohne entsprechende Weisungen der Verkäuferin zu führen.

27.23.3 Ansprüche des Käufers Süd nach diesem § 27.23 verjähren nicht vor Ablauf von 6 Monaten nach Ablauf der Festsetzungsfrist für den Erlass, die Berichtigung, die Aufhebung oder Änderung eines entsprechenden Steuer-, Haftungs- oder Duldungsbescheides gegenüber dem Käufer Süd.

27.24 Die zwischen den Parteien bestehende Exklusivitätsvereinbarung datierend (u.a.) vom 15. Mai 2014 verliert mit der heutigen Beurkundung ihre Wirksamkeit.

§ 28
Hinweise

28.1 Die Notarin weist die Erschienenen darauf hin, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten GKV Süd führen können.

28.2 Die Notarin hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Schlussvermerk

Hierüber ist diese in Urschrift bei mir verbleibende Niederschrift aufgenommen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, auch von mir, der Notarin, unterschrieben und besiegelt worden:

[redacted]

Dr. MAXIMILIANE MEYER-REHFUEß HAMBURG NOTARIATSSIEGEL

Anlage D

Teil D der Rahmenurkunde

ABRECHNUNGS- UND EXITVEREINBARUNG

– GLEICHZEITIG NACHTRAG 12A –

ZUM GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG VOM 12. SEPTEMBER 2005

BETREFFEND DAS ÜBERSEEQUARTIER IN HAMBURG

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 Vereinbarung für den Fall der Projektneuordnung 11

§ 1 Vertragsstrafen, Gründungsmehrkosten und Entsorgungsmehrkosten 11

§ 2 Abrechnungen und Verrechnungen 13

§ 3 Wiederkaufsrechte zugunsten der Verkäuferin 16

§ 4 Nördliches Überseequartier: Duldung Baumaßnahmen 17

§ 5 Sonstiges 18

Teil 2 Scheitern der Projektneuordnung mit anschliessendem Wiederkauf 21

§ 1 Wiederkaufsrechte zugunsten der Verkäuferin 22

§ 2 Ausübung des Wiederkaufsrechts 24

§ 3 Wiederkaufspreis/Belastungsübernahme 26

§ 4 Umsatzsteuer und Haftung für Umsatzsteuer 31

§ 5 Fälligkeit des Wiederkaufspreises 36

§ 6 Wiederkauf SPV 21 39

§ 7 Vertragsstrafen 39

§ 8 Abrechnungen 40

§ 9 Übergabe der Wiederkaufgegenstände 42

§ 10 Ausschluss der Gewährleistung 44

§ 11 Ausschluss weitergehender Ansprüche 48

§ 12 Vollmacht 48

§ 13 Nördliches Überseequartier: Duldung Baumaßnahmen 49

§ 14 Sonstiges 50

Teil 3 Scheitern der Projektneuordnung ohne anschliessenden Wiederkauf 51

§ 1 Anpassung GKV 2005 52

§ 2 Vertragsstrafen 54

§ 3 Mehrkosten aufgrund Bodenbelastungen 56

§ 4 Mehrkosten aufgrund von Baugrundhindernissen 56

§ 5 Sonstiges 57

Teil 4 Sonstige Regelungen 58

§ 1 Nördliches Überseequartier: Mehrkosten Baugrundhindernisse 58

§ 2 Nördliches Überseequartier: HafenCity Quartiersmanagement 59

§ 3 Erbbaurechtsvertrag 60

§ 4 Änderung des ONBK, Vermietungs- und Quartiersmanagement 62

§ 5 Marketing- und Informationszentrum 62
§ 6 Übertragungsvertrag 63
§ 7 Refinanzierung durch das Konsortium 64
§ 8 Schuldbeitritt 67
§ 9 Einseitiges Angebot 67
§ 10 Aufschiebende Bedingung 68
§ 11 Schlussbestimmungen 69

Vor mir, der hamburgischen Notarin

[redacted]

mit dem Amtssitz Neuer Wall 55, 20354 Hamburg

erschienen heute im Hause Hohe Bleichen 7, 20354 Hamburg, wohin ich mich auf Ersuchen begeben hatte:

1) Herr [redacted]

Anschrift: HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg
von Person bekannt

handelnd für die

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen),
Anschrift: Osakaallee 11, 20457 Hamburg;

Verkäuferin

2a) Herr [redacted]

Anschrift: Bockenheimer Landstraße 47, 60325 Frankfurt
von Person bekannt

2b) Herr [redacted]

Anschrift: Graadt van Roggenweg 500, 3531 AH Utrecht, Niederlande
von Person bekannt

A.

der **Erschienene zu 2a)** handelnd für die

I.

a) folgenden Kommanditgesellschaften

1. **IGB Erste ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103475, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 1

2. **IGB Zweite ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103476, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 2

3. **IGB Dritte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103477, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 3

4. **IGB Vierte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103478, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 4

5. **IGB Fünfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103479, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 5

6. **IGB Sechste ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103480, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 6

7. **IGB Siebte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103481, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 7

8. **IGB Achte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103482, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 8

9. **IGB Neunte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103483, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 9

10. **IGB Zehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103484, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 10

11. **IGB Elfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103485, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 11

12. **IGB Zwölfte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103487, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 12

13. **IGB Vierzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103488, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 14

14. **IGB Sechzehnte ÜSQ GmbH & Co**. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103490, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 16

b) zum anderen die folgenden Kommanditgesellschaften

15. **IGB Fünfzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103489, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 15

16. **IGB Siebzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103491, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 17

17. **IGB Achtzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103492, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 18

18. **IGB Neunzehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103493, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 19

19. **IGB Zwanzigste ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103494, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 20

20. **IGB Einundzwanzigste ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103495, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 21

die sechs Kommanditgesellschaften gemäß dieses lit. b) sowohl gemeinschaftlich handelnd in Gesellschaft bürgerlichen Rechts als auch im eigenen Namen (***Rest-Käufer 2***);

II.

Überseequartier Holding GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95989, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

Holding GmbH;

B.

der **Erschienene zu 2a)**, handelnd für die

a) **IGB Dreizehnte ÜSQ GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 103865, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

SPV 13;

b) **G & P Hermes Projektentwicklungs GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt a. M. unter HRA 44684, Anschrift: Frankfurter Straße 1 - 5, 65760 Eschborn

Käufer „Wohnturm";

C.

der **Erschienene zu 2a)**, handelnd für die

Überseequartier Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 96043, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

Beteiligungs GmbH;

D.

der **Erschienene zu 2a)**, handelnd für die

I.

Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt a. M. unter HRB 37060, Anschrift: Bockenheimer Landstraße 47, 60325 Frankfurt a. M.

Groß & Partner;

II.

Überseequartier Service GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 95998, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

Service GmbH;

E.

der **Erschienene zu 2b)**, handelnd für die

I.

Propertize B.V. mit dem Sitz in Utrecht, Niederlande, und der Geschäftsanschrift: Graadt van Roggenweg 500, 3531 AH Utrecht, Niederlande, eingetragen im Handelsregister der Kamer van Koophandel von Midden-Nederland, Niederlande, unter der Registernummer 08024286

Propertize;

II.

Überseequartier Project B.V. mit dem Sitz in Utrecht, Niederlande, und der Geschäftsanschrift: Graadt van Roggenweg 500, 3531 AH Utrecht, Niederlande, eingetragen im Handelsregister der Kamer van Koophandel von Midden-Nederland, Niederlande, unter der Registernummer 32110809

Project B.V.;

F.

der **Erschienene zu 2a)**, handelnd für die

Altes Hafenamt Hamburg GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 116230, Anschrift: Singapurstr. 1, 20457 Hamburg

Käufer „Altes Hafenamt“.

Die Notarin erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten die Frage der Notarin, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege.

Daraufhin erklärten die Erschienenen zu meinem Protokoll die folgende

Abrechnungs- und Exitvereinbarung
- gleichzeitig Nachtrag 12A -
zum Grundstückskaufvertrag Überseequartier vom 12. September 2005

in der die von dem Erschienenen zu 1. vertretene Freie und Hansestadt Hamburg – Sondervermögen Stadt und Hafen – als ***Verkäuferin***, die von den Erschienen zu 2a) und 2b) vertretenen Gesellschaften insgesamt als ***Konsortium***, und die Verkäuferin sowie alle weiteren Parteien zusammen als ***Parteien*** bezeichnet werden.

VORBEMERKUNG

0.1 Zwischen der Verkäuferin und dem Konsortium besteht ein Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 (UR-Nr. 2006/2005 A des hamburgischen Notars Dr. Adam Freiherr von Kottwitz) in der Fassung, die er durch die Nachträge gemäß Teil 4 § 11.6.1 gefunden hat (***GKV 2005***).

0.2 Zudem besteht zwischen der Verkäuferin, SPV 13 und Groß & Partner ein Erbbaurechtsvertrag (Anlage 17.2 GKV 2005) in der Fassung, die er durch vier Nachträge gemäß Teil 4 § 11.6.2 gefunden hat (***Erbbaurechtsvertrag***).

0.3 Zwischen der Hypothekenbank Frankfurt (***HF***) als finanzierender Bank und den unter A I, A II, C, D und E des Rubrums aufgezählten Parteien besteht ein Darlehensvertrag vom 5. Oktober 2007 in der Fassung, welche dieser durch bislang zehn Nachträge gefunden hat (***Darlehensvertrag***).

0.4 Der Rest-Käufer 2 ist Eigentümer der Grundstücksflächen in Hamburg-Mitte, Gemarkung Altstadt-Süd, Flurstücke 1957, 2214, 2215, 2217, 2218, 2219, 2224, 2245, 2246 und 2247, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 2199 des Grundbuchs Amtsgericht Hamburg, Altstadt Süd, mit einer Größe von insgesamt ca. 31.878 m² (***Rest-Kaufgrundstück 2***).

Das Rest-Kaufgrundstück 2 ist in Abteilung II und III des Grundbuchs, wie aus **Anlage AEV G** ersichtlich, belastet.

0.5 SPV 14 ist Eigentümer der Grundstücksflächen in Hamburg-Mitte, Gemarkung Altstadt-Süd, Flurstücke 2225, 2228 und 2230, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3544 des Grundbuchs Amtsgericht Hamburg, Altstadt Süd, mit einer Größe von insgesamt ca. 8.683 m² (***Teilfläche SPV 14***).

Teilfläche SPV 14 ist in Abteilung II und III des Grundbuchs, wie aus **Anlage AEV G** ersichtlich, belastet.

0.6 SPV 16 ist Eigentümer der Grundstücksflächen in Hamburg-Mitte, Gemarkung Altstadt-Süd, Flurstücke 2222, 2223, 2243, 2244 und 2248, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3545 des Grundbuchs

Amtsgericht Hamburg, Altstadt Süd, mit einer Größe von insgesamt ca. 9.833 m² (***Teilfläche SPV 16***).

Teilfläche SPV 16 ist in Abteilung II und III des Grundbuchs, wie aus **Anlage AEV G** ersichtlich, belastet.

0.7 Die Notarin hat das Grundbuch am 7.12.2014 eingesehen. Grundbuchauszüge für das Rest-Kaufgrundstück 2, die Teilfläche SPV 14 und die Teilfläche SPV 16 datierend vom heutigen Tag sind als **Anlage AEV G** beigefügt.

0.8 Zulasten des Rest-Kaufgrundstücks 2, der Teilfläche SPV 14 und der Teilfläche SPV 16 wurden die Baulasten entsprechend dem beigefügten Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 19. November 2014 bestellt (**Anlage AEV H**).

0.9 Weder Rest-Käufer 2 noch SPV 14 oder SPV 16 haben Kenntnis von aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Lasten oder Beschränkungen des Rest-Kaufgrundstücks 2, der Teilfläche SPV 14 oder der Teilfläche SPV 16 oder von in § 0.8 nicht genannten Baulasten und werden solche ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin auch zukünftig nicht bewilligen oder beantragen, sofern sie hierzu gesetzlich nicht verpflichtet sind oder im Übertragungsvertrag, im GKV 13&22 und/oder dem GKV Süd (sämtlich wie in nachfolgendem § 0.10 definiert) nichts Abweichendes geregelt ist.

0.10 Es ist geplant, dass Projektgesellschaften der Unibail-Rodamco-Gruppe (***Unibail***) das südliche Areal des Überseequartiers bestehend aus den Teilflächen SPV 13 bis 22 (wie im GKV Süd definiert) vom Konsortium (Teilflächen SPV 14 bis 21) und der Verkäuferin (Teilflächen SPV 13 und 22; zur Klarstellung: einschließlich kleinerer Arrondierungsflächen) erwerben und als Vertragspartner der Verkäuferin die zukünftige Entwicklung des südlichen Überseequartiers übernehmen (***Projektneuordnung***). Zu diesem Zweck schließen das Konsortium und Unibail den ebenfalls heute beurkundeten Grundstückskaufvertrag über die Teilflächen SPV 14 bis 21 (***Übertragungsvertrag***) (Teil A der Rahmenurkunde). Ebenfalls zu diesem Zweck schließen die Verkäuferin und Unibail den Kaufvertrag über die Teilflächen SPV 13 und 22 (***GKV 13&22***) (Teil B der Rahmenurkunde) sowie die

Verkäuferin, das Konsortium und Unibail den ebenfalls heute beurkundeten 12. Nachtrag zum GKV 2005 (***GKV Süd***) (Teil C der Rahmenurkunde) sowie die Verkäuferin und Unibail den Dauernutzungsrechtsvertrag für ein Kreuzfahrtterminal (Teil E der Rahmenurkunde).

0.11 Die vorliegende Abrechnungs- und Exitvereinbarung (***Vereinbarung***), der Übertragungsvertrag, der GKV 13&22, der GKV Süd und der Dauernutzungsrechtsvertrag stehen jeweils – sofern nicht einzelne Regelungen explizit ausgenommen sind - unmittelbar oder mittelbar unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Verkäuferin der beurkundenden Notarin schriftlich unter anderem mitgeteilt hat, dass die zuständigen Gremien der Freien und Hansestadt Hamburg (***FHH***) die erforderlichen Beschlüsse zum Vertragswerk gefasst haben (***FHH-Mitteilung***).

0.12 Die Parteien schließen diese Vereinbarung sowohl für den Fall, dass die Projektneuordnung vertragsgemäß durchgeführt wird (nachfolgend ***Teil 1***), wie auch für den Fall, dass (i) die Projektneuordnung scheitert, z.B. weil eine der jeweils beteiligten Parteien vor Eigentumsumschreibung der Teilflächen SPV 13 bis 22 auf Unibail von einem im Übertragungsvertrag, dem GKV 13&22 und/oder dem GKV Süd vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht Gebrauch macht und (ii) die Verkäuferin daraufhin ein Wiederkaufsrecht gegenüber dem Konsortium ausübt (nachfolgend ***Teil 2***). Zudem werden in dieser Vereinbarung bestimmte Regelungen getroffen für den Fall, dass die Projektneuordnung scheitert, die Verkäuferin aber kein Wiederkaufsrecht gegenüber dem Konsortium ausübt (nachfolgend ***Teil 3***).

0.13 Teil 4 wiederum enthält sonstige Regelungen in Bezug auf das Rechtsverhältnis zwischen dem Konsortium und der Verkäuferin (nachfolgend ***Teil 4***).

TEIL 1
VEREINBARUNG FÜR DEN FALL DER PROJEKTNEUORDNUNG

VORBEMERKUNG

In Teil 1 dieser Vereinbarung wird zwischen den Parteien der Umgang mit Altverbindlichkeiten des Konsortiums gegenüber der Verkäuferin und umgekehrt einvernehmlich geregelt. Die Regelungen dieses Teils 1 stehen (sofern nicht ausdrücklich unter Nennung der jeweilige Bestimmung hiervon ausgenommen) unter der aufschiebenden Bedingung gemäß Teil 4 § 10.1 und sind zudem **auflösend bedingt** auf denjenigen der nachstehenden Fälle, der zuerst eintritt:

(1) Vor dem Stichtag im Sinne des Übertragungsvertrags und dem Übergabetag im Sinne des GKV 13&22 (zur Klarstellung: es ist beabsichtigt, dass beide Tage – und damit die Eigentumsumschreibung hinsichtlich aller Grundstücke unter dem Übertragungsvertrag und dem GKV 13&22 – auf dasselbe kalendarische Datum fallen) erfolgt ein Rücktritt einer der Parteien des GKV Süd vom GKV Süd, ein Rücktritt einer der Parteien des Übertragungsvertrags vom Übertragungsvertrag und/oder ein Rücktritt einer der Parteien des GKV 13&22 vom GKV 13&22 und/oder

(2) vor dem Stichtag im Sinne des Übertragungsvertrags und dem Übergabetag im Sinne des GKV 13&22 (zur Klarstellung: es ist beabsichtigt, dass beide Tage – und damit die Eigentumsumschreibung hinsichtlich aller Grundstücke unter dem Übertragungsvertrag und dem GKV 13&22 – auf dasselbe kalendarische Datum fallen) wird/werden der GKV Süd, der Übertragungsvertrag und/oder der GKV 13&22 aus sonstigen Gründen rückabgewickelt, wirksam angefochten oder ansonsten unwirksam.

§ 1
VERTRAGSSTRAFEN, GRÜNDUNGSMEHRKOSTEN UND ENTSORGUNGSMEHRKOSTEN

1.1 Vertragsstrafen

1.1.1 SPV 14 und SPV 16 erkennen hiermit an, jeweils gegen die Pflicht gemäß § 9.2.3 GKV 2005 verstoßen zu haben, bis spätestens zum 1. Oktober 2012 auf der Teilfläche SPV 14 bzw. der Teilfläche SPV 16 mit der Errichtung der Gebäude/Bauvorhaben zu beginnen.

1.1.2 SPV 14 schuldet der Verkäuferin aufgrund von vorstehendem Teil 1 § 1.1.1 eine Vertragsstrafe gemäß § 14.3.2 lit. a) GKV 2005 in Höhe von EUR 2.162.226,15 (***Vertragsstrafe SPV 14***).

1.1.3 SPV 16 schuldet der Verkäuferin aufgrund von vorstehendem Teil 1 § 1.1.1 eine Vertragsstrafe gemäß § 14.3.2 lit. a) GKV 2005 in Höhe von EUR 1.872.949,97 (***Vertragsstrafe SPV 16)***.

1.2 Mehrkosten aufgrund von Baugrundhindernissen

Im Hinblick auf die Beteiligung der Verkäuferin an den Mehrkosten, die auf den Teilflächen SPV 13 bis 21 insgesamt durch zum Zeitpunkt des Abschlusses des GKV 2005 (wie im GKV 2005 definiert) vorhandene Baugrundhindernisse sowie durch den Umgang mit Baugrundhindernissen verursachte Wasserhaltungsmaßnahmen tatsächlich entstanden sind (§ 7.3a GKV 2005), einigen sich die Verkäuferin, SPV 13, SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 abschließend auf eine pauschale Beteiligung der Verkäuferin in Höhe von insgesamt EUR 1.339.427 (***Baugrundhindernis-Pauschale***); hiervon entfallen auf SPV 13 EUR 176.379, auf SPV 14 und 16 insgesamt EUR 307.948, auf SPV 15, 17, 18, 19 und 20 insgesamt EUR 395.447 und auf SPV 21 EUR 459.653.

1.3 Mehrkosten im Zusammenhang mit Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub

1.3.1 Das Konsortium hat gemäß § 7.5.5 GKV 2005 für seinen nach § 7.5.2 GKV 2005 zu tragenden Eigenanteil von 20 % der Kosten für die Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub sowie für die durch belasteten Boden verursachte Wasserreinigung einen Budgetbetrag in Höhe von EUR 4 Mio. (netto ohne Umsatzsteuer, 20 % von EUR 20 Mio.) angesetzt und bei der Kaufpreisermittlung abgezogen.

1.3.2 Der in § 7.5.2 GKV 2005 genannte Höchstbetrag von EUR 20 Mio. zzgl. Umsatzsteuer wurde bisher noch nicht erreicht, so dass der Eigenanteil des Konsortiums bislang unter dem vom Kaufpreis abgezogenen Budgetbetrag von EUR 4 Mio (***Budget-Restbetrag***) liegt. Nach Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben gemäß GKV 2005 durch das Konsortium und

anschließender Abrechnung der bislang noch nicht abgerechneten Teilflächen wäre ein noch nicht verbrauchter Restbetrag gemäß § 7.5.5 GKV 2005 vom Konsortium an die Verkäuferin auszukehren gewesen.

§ 2
ABRECHNUNGEN UND VERRECHNUNGEN

Die Verkäuferin und das Konsortium einigen sich im Sinne eines Vergleichs (§ 779 BGB) zum Zwecke der Beseitigung der bestehenden Streitigkeiten und Unsicherheiten über die Rechtsgrundlagen und die zugrundeliegenden Sachverhalte in Bezug auf vorstehende Teil 1 §§ 1.1 bis 1.3 wie folgt:

2.1 Mehrkosten im Zusammenhang mit Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub

2.1.1 Die Verkäuferin und das Konsortium haben sich darauf verständigt, dass das Konsortium Unibail in dem Übertragungsvertrag einen (im Übertragungsvertrag nicht einzeln ausgewiesenen) Preisnachlass auf den Gesamtkaufpreis für die vom Konsortium gemäß Übertragungsvertrag an Unibail veräußerten Grundstücke gewährt. Im Gegenzug haben die Verkäuferin, das Konsortium und Unibail die in §§ 7.4, 7.5 GKV Süd vorgesehene Regelung betreffend die Kosten für die Behandlung und Entsorgung von belastetem Bodenaushub sowie für die Wasserhaltung und die durch belasteten Boden verursachte Wasserreinigung vereinbart. Danach trägt die Verkäuferin unter bestimmten Bedingungen die über einen Betrag von EUR 8 Mio. (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) hinausgehenden Mehrkosten. Die Verkäuferin erstattet allerdings keine Mehrkosten, die im Zusammenhang mit der Behandlung und Entsorgung von belastetem Bodenaushub betreffend die Teilflächen SPV 14 und 16 stehen (§ 7.4.6 GKV Süd).

2.1.2 Die Verkäuferin und das Konsortium sind sich darüber einig, dass damit alle Rechte der Verkäuferin gegenüber dem Konsortium und des Konsortiums gegenüber der Verkäuferin in Bezug auf Kosten für die Behandlung und Entsorgung von belastetem Bodenaushub sowie für die durch belasteten Boden verursachte Wasserreinigung abgegolten und erledigt

sind. Es wird klargestellt, dass hiervon die Verpflichtungen des Konsortiums zur Wasserhaltung und Wasserreinigung auf den Teilflächen SPV 14, SPV 16 und dem Rest-Kaufgrundstück 2 bis zum Stichtag im Sinne des Übertragungsvertrages unberührt bleiben.

2.1.3 Auf die im Verhältnis zwischen dem Konsortium und Unibail getroffene Vereinbarung betreffend Umweltschäden und Bodendenkmäler in § 11 Übertragungsvertrag wird verwiesen.

2.2 Mehrkosten aufgrund von Baugrundhindernissen

2.2.1 Informatorisch wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkäuferin, das Konsortium und Unibail in § 7.3 GKV Süd darauf verständigt haben, dass sich die Verkäuferin an den Kosten, die dem Käufer Süd durch die Beseitigung von vorhandenen Baugrundhindernissen bei der Verwirklichung der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen des ÜSQ Süd durch den Käufer Süd und/oder dessen Rechtsnachfolger(n) im Eigentum entstehen, abschließend und pauschal mit einem Betrag in Höhe der Baugrundhindernis-Pauschale (EUR 1.339.427) beteiligt.

2.2.2 Die Verkäuferin und das Konsortium sind sich darüber einig, dass damit alle Rechte der Verkäuferin gegenüber dem Konsortium und des Konsortiums gegenüber der Verkäuferin in Bezug auf Mehrkosten aufgrund von Baugrundhindernissen abgegolten und erledigt sind.

2.3 Vertragsstrafen SPV 14 und SPV 16

2.3.1 Zur Abgeltung und Erledigung aller bestehenden Vertragsstrafenansprüche der Verkäuferin gegen das Konsortium aus dem GKV 2005 sowie etwaiger Ansprüche des Konsortiums gegen die Verkäuferin aus dem GKV 2005, insbesondere aus § 7.3a GKV 2005, übernimmt das Konsortium hiermit die Verpflichtung gegenüber der Verkäuferin zur Zahlung eines Betrages in Höhe von EUR 4.035.176,12 zzgl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer (***Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe***). Die Parteien gehen allerdings davon aus, dass es sich bei dieser Zahlung um eine Zahlung auf Schadenersatzforderungen handelt

und daher auch kein umsatzsteuerbarer Leistungsaustausch vorliegt. Soweit sich diese Einschätzung jedoch als unzutreffend erweisen sollte, trägt das Konsortium auch etwaige, auf die Umsatzsteuernachzahlung festgesetzte Zinsen nach § 233a AO. Die Ansprüche auf Umsatzsteuer nebst Zinsen verjähren frühestens sechs Monate nach formeller und materieller Bestandskraft des zugrundeliegenden Umsatzsteuerbescheids.

2.3.2 Hinsichtlich des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe vereinbaren die Verkäuferin und das Konsortium hiermit eine Stundung des Anspruchs auf den Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe. Dieser ist vom Konsortium innerhalb von fünfzehn Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main nach Eintritt des Stichtags im Sinne des Übertragungsvertrags (zur Klarstellung: nicht bereits bei etwaiger Zahlung des Kaufpreises auf das Treuhandkonto) an die Verkäuferin zu zahlen.

2.4 Verzinsung des Abgeltungsbetrags Vertragsstrafe

Der Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe ist mit 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen ab dem Tag der heutigen Beurkundung bis zum Tag der Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe an die Verkäuferin gemäß Teil 1 § 2.3.2 (***Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe***). Die Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe sind vom Konsortium innerhalb von fünfzehn Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main nach Eintritt des Stichtags im Sinne des Übertragungsvertrags (zur Klarstellung: nicht bereits bei etwaiger Zahlung des Kaufpreises auf das Treuhandkonto) an die Verkäuferin zu zahlen.

2.5 § 3.5 GKV 2005 gilt für die Rechtzeitigkeit der Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe entsprechend.

2.6 Zur Absicherung des Anspruchs der Verkäuferin auf Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe und der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe tritt Propertize hiermit der Verpflichtung zur Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe und der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe bei; die Verkäuferin kann folglich bei Fälligkeit jeweils einen direkten Zahlungsanspruch gegen Propertize geltend machen.

§ 3
WIEDERKAUFSRECHTE ZUGUNSTEN DER VERKÄUFERIN

3.1 Zugunsten der Verkäuferin sind gegenüber SPV 14 im Hinblick auf die Teilfläche SPV 14 sowie gegenüber SPV 16 im Hinblick auf die Teilfläche SPV 16 im GKV 2005 unter den dort genannten Bedingungen unter anderem jeweils folgende Wiederkaufsrechte vorgesehen:

3.1.1 bei verspätetem Baubeginn (§ 16.1.2 lit. a) (3) i.V.m. § 9.2.3 GKV 2005),

3.1.2 bei verspäteter Fertigstellung der Sockelgeschosse (§ 16.1.2 lit. b) i.V.m. § 9.2.5 GKV 2005),

3.1.3 bei verspäteter Fertigstellung des Rohbaus (§ 16.1.2 lit. c) i.V.m. § 9.2.6 GKV 2005) und

3.1.4 bei verspäteter funktionsfähiger Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben (§ 16.1.2 lit. d) i.V.m. § 9.2.7 lit. b GKV 2005).

3.2 Zugunsten der Verkäuferin sind gegenüber Rest-Käufer 2 im GKV 2005 unter den dort genannten Bedingungen unter anderem folgende Wiederkaufsrechte vorgesehen:

3.2.1 bei Fehlen einer fortdauernden Bautätigkeit ohne wesentliche Unterbrechung in den gesamten sechs Monaten vor dem 1. Oktober 2012 im Hinblick auf die Teilflächen SPV 15 und 17 bis 21 (§ 16.2 Abs. 1 und 4 GKV 2005),

3.2.2 bei Nichtvorlage eines oder mehrerer wirksamer Finanzierungsverträge über die gesamten Kosten für Bauvorhaben auf den Teilflächen SPV 17 bis 20 bis spätestens zum 1. Oktober 2012 (§ 16.2 Abs. 3 GKV 2005), im Hinblick auf die Teilflächen SPV 17 bis 20,

3.2.3 bei nicht-rechtzeitiger Beantragung der für die Durchführung der Bauvorhaben auf der Teilfläche SPV 15 erforderlichen Genehmigungen in vollständiger und prüffähiger Form (§ 16.1.1 lit. c) i.V.m. § 8.5.2 GKV 2005) im Hinblick auf Teilfläche SPV 15 und

3.2.4 bei Erstreckung der Wiederkaufsrechte für die Teilflächen SPV 14 und 16 gemäß Teil 1 § 3.1 (§ 16.1a.1 S. 1 i.V.m. § 16.1.2 lit. a) (3) bzw. § 16.1.2 lit. b) bzw. § 16.1.2 lit. c) bzw. § 16.1.2 lit. d) GKV 2005) im Hinblick auf die Teilflächen des Rest-Kaufgrundstücks 2.

3.3 Die Verkäuferin und das Konsortium einigen sich hiermit – ohne, dass Unibail oder ein anderer, nicht an dieser Vereinbarung beteiligter Dritter hieraus Rechte herleiten könnte – wie folgt:

3.3.1 Die Parteien dieser Vereinbarung erkennen hiermit das Bestehen dieser Wiederkaufsrechte für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 sowie die Erstreckung dieser Wiederkaufsrechte auf alle diese Teilflächen an.

3.3.2 Zur Sicherung der Projektneuordnung wird die Verkäuferin von diesen Wiederkaufsrechten solange keinen Gebrauch machen, bis die Voraussetzungen für die Wirksamkeit von Teil 2 (vgl. Teil 2 Vorbemerkung) eingetreten sind.

§ 4
NÖRDLICHES ÜBERSEEQUARTIER: DULDUNG BAUMAßNAHMEN

4.1 Im Zuge der weiteren Entwicklung des südlichen Überseequartiers auf Grundlage des GKV Süd erfolgt eine Bebauung dieses Gebietes (***Baumaßnahme***), die zu Einwirkungen auf und Beeinträchtigung der Teilflächen SPV 5 bis 11, 12-1 und/oder 12-2, insbesondere durch Lärm-, Geruchs-, Staubimmissionen und Erschütterungen, führen können.

4.2 SPV 5 bis 11, Käufer „Altes Hafenamt“ und Käufer „Wohnturm“ sind verpflichtet, Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme entsprechend dem durch § 12.1.4 des GKV 2005 gesetzten Rahmen (einschließlich der in diesem Zusammenhang bestellten Dienstbarkeiten) zu dulden.

4.3 SPV 5 bis 11, Käufer „Altes Hafenamt“ und Käufer „Wohnturm“ verzichten hiermit unwiderruflich – wenn und soweit sie gemäß vorstehendem Teil 1 § 4.2 zur Duldung verpflichtet sind – auf sämtliche privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Abwehr- und Schadensersatz-, und Entschädigungsansprüche, die aus

dem Eigentum am Grundstück erwachsen, im Hinblick auf die Baumaßnahme zu Gunsten der Verkäuferin und zu Gunsten des Käufers Süd (gemäß Definition im GKV Süd), etwaigen Rechtsnachfolgern des Käufers Süd im Eigentum sowie den bauausführenden Unternehmen (jeweils im Sinne eines Vertrags zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB). Gesetzliche Ansprüche wegen Sach- und Personenschäden (z.B. Gebäudeschäden durch Erschütterungen, Schäden an Fassaden oder Kraftfahrzeugen durch Staubemissionen etc.), die durch die zu duldenden Beeinträchtigungen entstehen, bleiben unberührt.

4.4 SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt", nicht jedoch der Käufer „Wohnturm", sind verpflichtet, einen Rechtsnachfolger im Eigentum an den Teilflächen SPV 5 bis 11 und/oder 12-1 (Altes Hafenamt) mit Weitergabeverpflichtung entsprechend Teil 1 §§ 4.2 und 4.3 zu verpflichten.

4.5 SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt" sind jeweils verpflichtet, in Miet- und Nutzungsverträge, die sich jeweils auf die Gebäude/Bauvorhaben beziehen, die im Eigentum jeweils von SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt" stehen, und nach dem Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung abgeschlossen werden, Regelungen aufzunehmen, wonach sich der jeweilige Vertragspartner in gleicher Weise wie SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt" in Teil 1 §§ 4.2, 4.3 verpflichtet, es sei denn, die Aufnahme der Regelungen wäre rechtlich unmöglich. Im Übrigen gelten §§ 12.1.7 und 12.1.8 GKV 2005 unverändert fort, werden also nicht erweitert auf die Verpflichtungen von SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt" Teil 1 §§ 4.2, 4.3.

§ 5
SONSTIGES

5.1 Mit Eintritt des Stichtags im Sinne des Übertragungsvertrags und Eintritt des Übergabetages im Sinne des GKV 13&22 sind – vorbehaltlich der Regelung in nachstehendem Teil 1 § 5.1.4 – abgegolten und erledigt:

5.1.1 alle Verpflichtungen des Konsortiums gegenüber der Verkäuferin sowie sämtliche Rechte der Verkäuferin aus und im Zusammenhang mit dem GKV 2005 und dem Erbbaurechtsvertrag, die sich (ganz oder teilweise) auf eine oder mehrere der Teilflächen SPV 13 bis 21 beziehen, ein-

schließlich der Weiterübertragungspflicht nach § 13.3 GKV 2005, gleich ob sie gegenwärtig fällig sind oder zukünftig, ggf. unter einer oder mehreren Bedingungen fällig werden, gleich ob in dieser Vereinbarung benannt oder nicht und gleich ob bekannt oder unbekannt, und

5.1.2 alle Verpflichtungen der Verkäuferin gegenüber dem Konsortium sowie sämtliche Rechte des Konsortiums aus und im Zusammenhang mit dem GKV 2005 und dem Erbbaurechtsvertrag, die sich (ganz oder teilweise) auf eine oder mehrere der Teilflächen SPV 13 bis 21 beziehen, gleich ob in dieser Vereinbarung benannt oder nicht und gleich ob bekannt oder unbekannt, und

5.1.3 alle Verpflichtungen und Beschränkungen gemäß GKV 2005 in Bezug auf die SPV 1 bis 12 und die Teilflächen SPV 1 bis 12, sofern und soweit diese von der Erfüllung bzw. der Nichterfüllung von Verpflichtungen in Bezug auf die Teilflächen SPV 14 bis 21 abhängen (zum Beispiel gemäß § 13 GKV 2005);

5.1.4 ausgenommen von der Abgeltung und Erledigung nach diesem Teil 1 § 5.1 sind jedoch die Verpflichtung des Konsortiums, die gemäß diesem Teil 1 und/oder Teil 4 ausdrücklich begründet und/oder aufrecht erhalten werden und die bei Eintritt des Stichtags im Sinne des Übertragungsvertrags und Eintritt des Übergabetags im Sinne des GKV 13&22 noch nicht erfüllt und/oder erledigt sind, insbesondere die Verpflichtung zur Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe, zur Zahlung der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe und zur Besicherung gemäß Teil 1 §§ 2.3.2, 2.4, 2.6.

5.2 Die Verkäuferin hat das Recht, von den SPV 14, SPV 16 und dem Rest-Käufer 2 zu verlangen, dass diese ihr Rücktrittsrecht gemäß § 22.2 Übertragungsvertrag ausüben. SPV 14, SPV 16 und der Rest-Käufer 2 sind dann bei Eintritt der Voraussetzungen für dieses Rücktrittsrecht verpflichtet, ihr Rücktrittsrecht gemäß § 22.2 Übertragungsvertrag unverzüglich auszuüben. SPV 14, SPV 16 und der Rest-Käufer 2 sind verpflichtet, die Verkäuferin regelmäßig über den Stand der Voraussetzungen des Rücktrittsrechts, über den Eintritt der Voraussetzungen für

dieses Rücktrittsrecht gemäß § 22.2 des Übertragungsvertrags (Teil A der Rahmenurkunde) und eine etwaige Ausübung desselben unverzüglich zu informieren. Sind SPV 14, SPV 16 und/oder Rest-Käufer 2 der Ansicht, dass die Voraussetzungen dieses Rücktrittsrechts nicht vorliegen, kann die Verkäuferin dennoch auf die Ausübung des Rücktrittsrechts bestehen, so dass ein Rücktritt zu erfolgen hat. Besteht die Verkäuferin in diesem Fall auf der Ausübung des Rücktrittsrechts, stellt sich diese Ausübung jedoch aus Gründen, die nicht von SPV 14, SPV 16 und/oder Rest-Käufer 2 zu vertreten sind, als unberechtigt oder unwirksam heraus, hat sie SPV 14, SPV 16 und der Rest-Käufer 2 von den Folgen, die sich daraus ergeben, dass SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 auf Anweisung der Verkäuferin unwirksam von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht haben, freizustellen.

5.3 SPV 14, SPV 16 und der Rest-Käufer 2 sind erst nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin berechtigt, nach § 3.4 des Übertragungsvertrags auf Auszahlungsvoraussetzungen zu verzichten.

TEIL 2
SCHEITERN DER PROJEKTNEUORDNUNG MIT ANSCHLIESSENDEM WIEDERKAUF

VORBEMERKUNG

In Teil 2 dieser Vereinbarung regeln die Parteien die mögliche Ausübung von Wiederkaufsrechten durch die Verkäuferin einvernehmlich für den Fall, dass die Projektneuordnung scheitert. Die Regelungen dieses Teils 2 stehen (sofern nicht hiervon ausgenommen) unter der aufschiebenden Bedingung gemäß Teil 4 § 10.1 und sind zudem, mit Ausnahme von Teil 2 Vorbemerkung, §§ 2.2, 5.2, 5.3, 5.4, 5.8.1 letzter Satz, 9.6, 10.4, § 12 und § 14, **aufschiebend bedingt** auf den Eintritt desjenigen Falls der zwei nachfolgend genannten Fälle, der zuerst eintritt, wobei der Eintritt der aufschiebenden Bedingung gegenüber der Notarin als nachgewiesen gilt, wenn die Voraussetzungen gemäß Teil 2 § 5.1.1 erfüllt ist:

(1) Vor dem Stichtag im Sinne des Übertragungsvertrags und dem Übergabetag im Sinne des GKV 13&22 (zur Klarstellung: es ist beabsichtigt, dass beide Tage – und damit die Eigentumsumschreibung hinsichtlich aller Grundstücke unter dem Übertragungsvertrag und dem GKV 13&22 – auf dasselbe kalendarische Datum fallen) erfolgt ein Rücktritt einer der Parteien des GKV Süd vom GKV Süd, ein Rücktritt einer der Parteien des Übertragungsvertrags vom Übertragungsvertrag und/oder ein Rücktritt einer der Parteien des GKV 13&22 vom GKV 13&22 <u>und/oder</u>

(2) vor dem Stichtag im Sinne des Übertragungsvertrags und dem Übergabetag im Sinne des GKV 13&22 (zur Klarstellung: es ist beabsichtigt, dass beide Tage – und damit die Eigentumsumschreibung hinsichtlich aller Grundstücke unter dem Übertragungsvertrag und dem GKV 13&22 – auf dasselbe kalendarische Datum fallen) wird/werden der GKV Süd, der Übertragungsvertrag und/oder der GKV 13&22 aus sonstigen Gründen rückabgewickelt, wirksam angefochten oder ansonsten unwirksam

§ 1
WIEDERKAUFSRECHTE ZUGUNSTEN DER VERKÄUFERIN

1.1 Zugunsten der Verkäuferin sind gegenüber SPV 14 im Hinblick auf die Teilfläche SPV 14 sowie gegenüber SPV 16 im Hinblick auf die Teilfläche SPV 16 im GKV 2005 unter den dort genannten Bedingungen unter anderem jeweils folgende Wiederkaufsrechte vorgesehen:

1.1.1 bei verspätetem Baubeginn (§ 16.1.2 lit. a) (3) i.V.m. § 9.2.3 GKV 2005),

1.1.2 bei verspäteter Fertigstellung der Sockelgeschosse (§ 16.1.2 lit. b) i.V.m. § 9.2.5 GKV 2005),

1.1.3 bei verspäteter Fertigstellung des Rohbaus (§ 16.1.2 lit. c) i.V.m. § 9.2.6 GKV 2005) und

1.1.4 bei verspäteter funktionsfähiger Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben (§ 16.1.2 lit. d) i.V.m. § 9.2.7 lit. b GKV 2005).

1.2 Zugunsten der Verkäuferin sind gegenüber Rest-Käufer 2 im GKV 2005 unter den dort genannten Bedingungen unter anderem folgende Wiederkaufsrechte vorgesehen:

1.2.1 bei Fehlen einer fortdauernden Bautätigkeit ohne wesentliche Unterbrechung in den gesamten sechs Monaten vor dem 1. Oktober 2012 im Hinblick auf die Teilflächen SPV 15 und 17 bis 21 (§ 16.2 Abs. 1 und 4 GKV 2005),

1.2.2 bei Nichtvorlage eines oder mehrerer wirksamer Finanzierungsverträge über die gesamten Kosten für Bauvorhaben auf den Teilflächen SPV 17 bis 20 bis spätestens zum 1. Oktober 2012 (§ 16.2 Abs. 3 GKV 2005), im Hinblick auf die Teilflächen SPV 17 bis 20,

1.2.3 bei nicht-rechtzeitiger Beantragung der für die Durchführung der Bauvorhaben auf der Teilfläche SPV 15 erforderlichen Genehmigungen in vollständiger und prüffähiger Form (§ 16.1.1 lit. c) i.V.m. § 8.5.2 GKV 2005) im Hinblick auf Teilfläche SPV 15 und

1.2.4 bei Erstreckung der Wiederkaufsrechte für die Teilflächen SPV 14 und 16 gemäß Teil 2 § 1.1 (§ 16.1a.1 S. 1 i.V.m. § 16.1.2 lit. a) (3) bzw. § 16.1.2 lit. b) bzw. § 16.1.2 lit. c) bzw. § 16.1.2 lit. d) GKV 2005) im Hinblick auf die Teilflächen des Rest-Kaufgrundstücks 2.

1.3 Die Verkäuferin und das Konsortium einigen sich hiermit wie folgt:

1.3.1 Zur Sicherung der einheitlichen Verfügbarkeit der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und des Rest-Kaufgrundstücks 2 ist die Verkäuferin berechtigt und verpflichtet, von diesen Wiederkaufsrechten, vorbehaltlich von Teil 2 § 6, nur insgesamt, das heißt für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 einheitlich, Gebrauch zu machen.

1.3.2 Die Parteien dieser Vereinbarung erkennen hiermit das Bestehen dieser Wiederkaufsrechte für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 sowie die Erstreckung dieser Wiederkaufsrechte auf alle diese Teilflächen – in ggf. geteilter Form (Teil 2 § 1.4) – an und verzichten hiermit unwiderruflich für den Fall einer Ausübung eines Wiederkaufsrechts durch die Verkäuferin auf die Geltendmachung von Einwendungen (einschließlich Einreden) gegen das Bestehen und die Ausübung des Wiederkaufsrechts, unabhängig vom Zeitpunkt der Begründung der Einwendungen. Teil 2 § 2.2 dieser Vereinbarung bleibt unberührt.

1.4 Unibail ist nach dem Übertragungsvertrag berechtigt, die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 in einer im Übertragungsvertrag näher bestimmten Weise aufzuteilen (§ 2.5 Übertragungsvertrag). Wenn und soweit diese Grundstücksteilung oder eine in einem mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin geschlossenen Nachtrag zum Übertragungsvertrag vereinbarte weitere Grundstücksteilung bis zur Ausübung eines Wiederkaufsrechts durch die Verkäuferin nach dieser Vereinbarung bereits ganz oder teilweise vollzogen wurde, erstrecken sich die Wiederkaufsrechte der Verkäuferin auf die entsprechend geteilten Flächen und die entsprechend geteilten Flächen gelten als Wiederkaufsgegenstand im Sinne dieser Vereinbarung.

§ 2
AUSÜBUNG DES WIEDERKAUFSRECHTS

2.1 Die Parteien halten klarstellend fest, dass – vorbehaltlich Teil 2 § 2.2 und Teil 4 § 9 – gemäß § 16.2b GKV 2005 die Fristen für die Ausübung der Wiederkaufrechte der Verkäuferin

2.1.1 gemäß § 16.1 GKV 2005 betreffend die Teilflächen SPV 14 und SPV 16 am 17. Juli 2015 (gemäß Mitteilung des Käufers 2 gemäß § 16.2b Satz 1 iVm § 16.3.1 Satz 1 GKV 2005 und Übergabe der Unterlagen gemäß § 16.2c GKV 2005 zum 17. September 2014) sowie

2.1.2 gemäß § 16.2 GKV 2005 betreffend das Rest-Kaufgrundstück 2 am 7. Januar 2016 enden.

2.2 Mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Teil 4 § 10.1 dieser Vereinbarung wird § 16.2b GKV 2005 (nach Annahme des Angebots gemäß Teil 4 § 9 in der entsprechend Teil 4 § 9.1.1 angepassten Fassung) wie folgt abgeändert:

„Die Wiederkaufrechte der Verkäuferin gemäß § 16 GKV 2005 erlöschen sechs Monate, nachdem die zeitlich erste der in der Vorbemerkung von Teil 2 Ziffer (1) und (2) der Abrechnung- und Exitvereinbarung (Teil D der Rahmenurkunde) genannten aufschiebenden Bedingungen eingetreten ist. Für den Fall, dass der Eintritt dieser insoweit relevanten aufschiebenden Bedingung zwischen SPV 14, SPV 16 und/oder Rest-Käufer 2 und der Verkäuferin streitig ist, erlöschen die Wiederkaufsrechte der Verkäuferin gemäß § 16 GKV 2005 erst, wenn der Eintritt dieser insoweit relevanten aufschiebenden Bedingung zwischen SPV 14, SPV 16 und/oder Rest-Käufer 2 und der Verkäuferin unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist."

2.3 § 16.2c GKV 2005 entfällt ersatzlos.

2.4 Ebenso entfallen §§ 16.3.1 bis 16.3.3 GKV 2005 ersatzlos. Einer Androhung der Ausübung von Wiederkaufsrechten bedarf es somit nicht.

2.5 Übernahme von Belastungen

2.5.1 Im Rahmen des Wiederkaufs übernimmt die Verkäuferin in Konkretisierung von §§ 16.8 S. 2 und 16.11 GKV 2005 ohne Minderung des Wiederkaufspreises

a) sämtliche gemäß den als **Anlage AEV G** beigefügten Grundbuchauszügen in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs eingetragenen Belastungen sowie

b) sämtliche in Umsetzung des GKV Süd (deren Partei die Verkäuferin ist) und des Übertragungsvertrags (der der Zustimmung der Verkäuferin bedarf) in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen, sowie

c) sämtliche in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Belastungen, soweit es sich um Vervielfältigungen der in Teil 2 § 2.5.1a) und b) genannten Belastungen handelt, die aufgrund der Grundstücksteilung (Teil 2 § 1.4) entstanden sind, sowie

d) weitere Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs, denen die Verkäuferin zustimmt.

2.5.2 Die nach dem Übertragungsvertrag einzutragenden Auflassungsvormerkungen zugunsten von Unibail werden von der Verkäuferin nicht übernommen, wenn und soweit die Löschung der Vormerkung nach § 18.2 Übertragungsvertrag zu dem Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts vorgenommen werden kann. Etwaige Ansprüche des Konsortiums gegen die Käufer ÜSQ Süd (im Sinne des Übertragungsvertrags) wegen der Verletzung der Pflicht gemäß § 2.2 Satz 1 Übertragungsvertrag (Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs nur mit Zustimmung des jeweiligen Verkäufers im Sinne des Übertragungsvertrages) tritt das Konsortium an die diese Abtretung hiermit annehmende Verkäuferin ab, und zwar mit Wirkung zum Tag der Ausübung des Wiederkaufsrechts.

2.5.3 Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin keine Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs übernimmt, die ohne vorherige schriftliche Zu-

stimmung der Verkäuferin in einem Nachtrag zum Übertragungsvertrag begründet werden.

2.5.4 Über Teil 2 §§ 2.5.1, 2.5.2 hinaus übernimmt die Verkäuferin im Rahmen eines Wiederkaufs jedoch keinerlei weitere Belastungen in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs, deren Begünstige nicht die Verkäuferin oder die Freie und Hansestadt Hamburg ist, und keinesfalls Belastungen in Abteilung III des jeweiligen Grundbuchs.

2.6 Die derzeit im Grundbuch gemäß **Anlage AEV G** eingetragenen Grundschulden (auch in gegebenenfalls modifizierter Form, z.B. durch Umwandlung in Buchgrundschulden) sind nach näherer Maßgabe von Teil 2 § 5.8 zur Löschung zu bringen, soweit sie nicht bereits bei Ausübung des Wiederkaufsrechts gelöscht sind.

§ 3
WIEDERKAUFSPREIS/BELASTUNGSÜBERNAHME

3.1 Die Verkäuferin schuldet als Wiederkaufspreis für die Grundstücke von SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 insgesamt – vorbehaltlich etwaiger Anpassungen gemäß nachfolgenden Teil 2 §§ 4.3 und 4.4 – den Festpreis in Höhe von EUR 95.509.724 (***Gesamtwiederkaufspreis***). Teil 2 § 3.4 bleibt unberührt.

3.2 Von dem Gesamtwiederkaufpreis entfallen auf die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und Rest-Kaufgrundstück 2 die folgenden Einzel-Wiederkaufspreise:

3.2.1 Teilfläche SPV 14 und Teilfläche SPV 16: Die Verkäuferin schuldet als Wiederkaufspreis für die Teilfläche SPV 14 gegenüber SPV 14 und für die Teilfläche SPV 16 gegenüber SPV 16 – einschließlich der Ablösebeträge für sämtliche zu übernehmende Belastungen – (§§ 16.4 und 16.11 GKV 2005) insgesamt einen Betrag in Höhe von EUR 53.331.375 (***Wiederkaufpreis SPV 14&16***).

Die Parteien vereinbaren hiermit, dass der Wiederkaufspreis SPV 14&16 auf Verlangen jeder Partei in einem späteren Nachtrag auf einen Einzel-Wiederkaufspreis SPV 14 (***Wiederkaufspreis SPV 14***) und auf einen Ein-

zel-Wiederkaufspreis SPV 16 (***Wiederkaufspreis SPV 16***) aufgeteilt wird. Hierfür gilt Folgendes:

a) Die Kosten eines solchen Nachtrags trägt die Partei, auf deren Verlangen der Nachtrag abgeschlossen wird.

b) Die Parteien verpflichten sich hiermit, einen solchen Nachtrag zeitnah nach Zugang des Verlangens einer Partei bei der anderen Partei abzuschließen.

c) Sofern eine Einigung über die Aufteilung des Wiederkaufspreises SPV 14&16 nicht innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab (einschließlich) dem Tag des Zugangs des Nachtragsverlangen bei der jeweils anderen Partei erzielt wird, ist die Partei, die die Aufteilung verlangt hat, berechtigt, einseitig eine Aufteilung des Wiederkaufspreises SPV 14&16 auf die Teilfläche SPV 14 und die Teilfläche SPV 16 auf der Grundlage des Verhältnisses der BGF der auf der Teilfläche SPV 14 geplanten Gebäude/Bauvorhaben (nur oberirdische Flächen) zu den auf der Teilfläche SPV 16 geplanten Gebäude/Bauvorhaben (nur oberirdische Flächen) entsprechend der der Abrechnung des Zwischenkaufpreises für die Teilflächen SPV 14 und 16 zugrunde gelegten Flächen (Teilfläche SPV 14: 35.187 m^2, Teilfläche SPV 16: 29.264 m^2) vorzunehmen und das Ergebnis der jeweils anderen Partei schriftlich mitzuteilen. Die Aufteilung ist so vorzunehmen, dass der Vorläufige Kaufpreis (inkl. Aufzinsungsbetrag) und der Zwischenkaufpreis, die jeweils auf die Teilflächen SPV 14 bzw. 16 entfallen (Anlage 2.3 GKV 2005 und Anlage N6 2.3 GKV 2005 sowie Abrechnung des Zwischenkaufpreises SPV 14 und 16), nicht unterschritten werden und der Wiederkaufpreis SPV 14&16 insgesamt nicht überschritten wird.

d) SPV 14 und SPV 16 sind berechtigt und verpflichtet, nach Vornahme dieser Aufteilung und Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Verkäuferin eine entsprechende Rechnung an die Verkäuferin zu senden.

3.2.2 Rest-Kaufgrundstück 2: Die Verkäuferin schuldet als Wiederkaufspreis für das Rest-Kaufgrundstück 2 – einschließlich der Ablösebeträge für sämtliche zu übernehmende Belastungen – (§§ 16.4 und 16.11 GKV 2005) gegenüber Rest-Käufer 2 einen Betrag in Höhe von EUR 42.178.349 (***Wiederkaufspreis Rest-Kaufgrundstück 2***). Der Wiederkaufspreis Rest-Kaufgrundstück 2 setzt sich dabei aus folgenden Teilbeträgen je Teilfläche zusammen:

a) Teilfläche SPV 15: EUR 5.920.550,

b) Teilfläche SPV 17: EUR 5.699.940,

c) Teilfläche SPV 18: EUR 8.772.166,

d) Teilfläche SPV 19: EUR 6.357.902,

e) Teilfläche SPV 20: EUR 6.991.791 und

f) Teilfläche SPV 21: EUR 8.436.000.

3.3 Die vorstehend in Teil 2 § 3.2 genannten Wiederkaufspreise unterliegen folgender Verzinsung:

3.3.1 Der Wiederkaufspreis SPV 14&16 (bzw. der Wiederkaufspreis SPV 14 und der Wiederkaufspreis SPV 16) (Teil 2 § 3.2.1) ist von der Verkäuferin ab dem 18. Juli 2015 (jeweils einschließlich) bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts mit 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen.

3.3.2 Der Wiederkaufspreis Rest-Kaufgrundstück 2 (Teil 2 § 3.2.2) ist von der Verkäuferin ab dem 8. Januar 2016 (einschließlich) bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts mit 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen.

3.3.3 Wenn und soweit das Konsortium nach Maßgabe der Regelung in § 22.2.2 Übertragungsvertrag Ansprüche auf Zinszahlungen gegen die Käufer ÜSQ Süd (wie im Übertragungsvertrags definiert) hat bzw. in Erfüllung solcher

Ansprüche Zinszahlungen an das Konsortium geleistet wurden, reduziert sich eine etwaige Pflicht der Verkäuferin zur Verzinsung des Wiederkaufspreises gemäß Teil 2 § 3.3.1 und § 3.3.2. für diese Zeiträume, auf die sich die Ansprüche/Zahlungen beziehen, auf Ein-Monats-EURIBOR, höchstens aber 1% p.a.; ein negativer EURIBOR wird der Verkäuferin durch das Konsortium nicht ersetzt. Das Konsortium ist auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet, der Verkäuferin Auskunft über Ansprüche auf Zinszahlungen und an das Konsortium geleisteter Zahlungen zu erteilen.

3.4 Ersatz von Vorhaltekosten

3.4.1 Werden die Wiederkaufsrechte bezüglich der Teilflächen SPV 14 und SPV 16 und bezüglich des Rest-Kaufgrundstücks 2 nach dem 1. Januar 2017 ausgeübt, ist die Verkäuferin verpflichtet, für die Zeit ab dem 1. Januar 2017 (einschließlich) die Vorhaltekosten (d.h. die laufenden Kosten für die Positionen gemäß **Anlage AEV I**), jeweils zzgl. etwaiger anfallender Umsatzsteuer, für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts zu ersetzen. Der Kostenersatz erfolgt auf Nachweis durch das Konsortium.

3.4.2 Wenn und soweit das Konsortium nach Maßgabe der Regelung in § 3.13 Übertragungsvertrag Ansprüche gegen die Käufer ÜSQ Süd (wie im Übertragungsvertrags definiert) hat bzw. in Erfüllung solcher Ansprüche Zahlungen an das Konsortium geleistet wurden und die Zahlungen nach Abrechnung beim Konsortium verbleiben, entfällt die Pflicht der Verkäuferin zum Ersatz von Vorhaltekosten gemäß Teil 2 § 3.4.1. Das Konsortium ist auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet, der Verkäuferin Auskunft über Ansprüche auf Zahlungen und an das Konsortium geleistete Zahlungen zu erteilen.

3.5 Für den Fall, dass die Verkäuferin Wiederkaufsrechte ausübt, stehen Propertize und Groß & Partner die Rechte gemäß § 16.13 des GKV 2005 in Bezug auf alle Teilflächen des Rest-Kaufgrundstücks 2, Teilfläche SPV 14 und Teilfläche SPV 16 zu. Im Rahmen etwaiger nach § 16.13 GKV 2005 eingeleiteter Verhandlungen wollen die Parteien auch darüber sprechen, ob und unter welchen Voraus-

setzungen das Wiederkaufsrecht der Verkäuferin auf einzelne Teilflächen beschränkt wird und Propertize und/oder Groß & Partner die Entwicklung einzelner Teilflächen selbst übernehmen.

3.6 Die Verkäuferin ist nicht berechtigt, den Gesamtwiederkaufspreis, den Wiederkaufspreis SPV 14&16 oder den Wiederkaufspreis Rest-Kaufgrundstück 2 zu mindern, gegen die Forderungen auf Zahlung der Einzel-Wiederkaufspreise aufzurechnen oder Zurückbehaltungsrechte in Bezug auf einen oder mehrere Einzel-Wiederkaufspreise auszuüben, es sei denn

3.6.1 die Forderungen der Verkäuferin ist von SPV 14, SPV 16 und/oder Rest-Käufer 2, je nachdem, welcher Einzel-Wiederkaufpreis betroffen ist, schriftlich unstreitig gestellt oder

3.6.2 über die Forderungen der Verkäuferin wurde im Rahmen der Streitbeilegung nach Maßgabe des § 22 GKV 2005 endgültig entschieden oder

3.6.3 SPV 14, SPV 16 und/oder Rest-Käufer 2, je nachdem, welcher Einzel-Wiederkaufpreis betroffen ist, hat/haben der Aufrechnung/Minderung oder der Zurückbehaltung vorab schriftlich zugestimmt.

3.6.4 Abweichend von Teil 2 § 3.6.1 ist ein Recht der Verkäuferin zur Minderung des Wiederkaufpreises, eine Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht in Ansehung der Vertragsstrafen SPV 14 und SPV 16 gemäß nachfolgend Teil 2 § 7 ausgeschlossen.

3.6.5 Den sonstigen Parteien sind zum Zeitpunkt der heutigen Beurkundung keine Umstände bekannt, welche die Verkäuferin zu einer Minderung der Wiederkaufspreise berechtigten würde, insbesondere keine nach § 16.7 GKV 2005.

3.7 Eine Erhöhung der in Teil 2 §§ 3.1, 3.2 genannten Wiederkaufspreise durch Geltendmachung etwaiger weiterer Kostenpositionen durch das Konsortium ist ausgeschlossen; Teil 2 §§ 3.3, 3.4 und § 4 bleiben unberührt.

3.8 Eine Verringerung der in Teil 2 §§ 3.1, 3.2 genannten Wiederkaufspreise ist ebenfalls ausgeschlossen; Teil 2 §§ 3.5, 3.6, § 4 und § 6 sowie etwaige weitergehende Ansprüche der Verkäuferin, etwa aus Teil 2 § 10, bleiben unberührt.

§ 4
UMSATZSTEUER UND HAFTUNG FÜR UMSATZSTEUER

4.1 Die Parteien gehen davon aus, dass der Wiederkauf der Teilfläche SPV 14 von SPV 14, der Wiederkauf der Teilfläche SPV 16 von SPV 16 und der Wiederkauf des Rest-Kaufgrundstücks 2 von Rest-Käufer 2 jeweils einen umsatzsteuerbaren Veräußerungsvorgang an die Verkäuferin darstellt.

4.2 SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 optieren hiermit nicht gem. § 9 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz (***UStG***) in Verbindung mit § 4 Nr. 9a UStG hinsichtlich des Gesamtwiederkaufpreises (und die damit verbundenen Grundstückslieferungen) zur Umsatzsteuer.

4.2.1 SPV 14, SPV 16 und die Verkäuferin vereinbaren, dass zur Abgeltung der sich aus dieser umsatzsteuerfreien Veräußerung der Teilflächen SPV 14 und SPV 16 ergebenden erhöhten Vorsteuerberichtigungen der SPV 14 und SPV 16 gemäß § 15a UStG und den daraus resultierenden erhöhten angemessenen Investitionskosten bei SPV 14 und SPV 16 in dem Wiederkaufpreis SPV 14&16, und damit auch in dem Gesamtwiederkaufspreis, ein Betrag von EUR 1.078.098 zur Kompensation dieser erhöhten angemessenen Investitionskosten enthalten ist; dieser entspricht nach dem Verständnis der Parteien dem Betrag der Vorsteuer, der (i) auf 80% solcher angemessenen Investitionskosten entfällt, die der Umsatzsteuer unterlegen haben (d.h. 80% der angemessenen Investitionskosten in Höhe von EUR 18.157.319 abzüglich darin enthaltener Investitionskosten, die nicht der Umsatzsteuer unterlegen haben) und (ii) von SPV 14 und SPV 16 bisher als Vorsteuern abgezogen wurde und durch eine umsatzsteuerfreie Veräußerung der Teilflächen SPV 14 und SPV 16 nach § 15a UStG bei SPV 14 und SPV 16 zu berichtigen ist. Die Parteien legen jedoch fest, dass eine andere Beurteilung der steuerlichen Situation im Rahmen einer Veranlagung der SPV 14 oder SPV 16 nicht zu einer Veränderung des oben

genannten Kompensationsbetrages, der Teil des Wiederkaufspreises SPV 14&16 und damit auch des Gesamtwiederkaufspreises ist, führen soll.

4.2.2 Zur Vermeidung von Missverständnissen stellen die Parteien klar, dass nach dem Verständnis der Parteien in dem in Teil 2 § 3.2.1 genannten Wiederkaufspreis SPV 14&16, und damit auch in dem in Teil 2 § 3.1 genannten Gesamtwiederkaufspreis, darüber hinaus bereits Vorsteuerbeträge in Höhe von EUR 502.378 enthalten sind, die bislang nicht von SPV 14 und SPV 16 als Vorsteuern abgezogen wurden, sondern als Herstellungskosten aktiviert wurden und damit Teil der im Wiederkaufspreis SPV 14&16 und folglich auch Teil der im Gesamtwiederkaufspreis enthaltenen angemessenen Investitionskosten geworden sind.

4.3 SPV 14 und SPV 16 sind verpflichtet, auf Verlangen der Verkäuferin in einem notariellen Nachtrag zu dieser Vereinbarung ganz oder teilweise zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG für die Lieferung der Teilflächen SPV 14 und SPV 16 zu optieren. Für den Fall der Option zur Umsatzsteuer gilt insoweit Folgendes:

4.3.1 Die Kosten für den Nachtrag trägt die von dem Nachtrag betroffene SPV 14 oder SPV 16.

4.3.2 SPV 14 und SPV 16 werden der Verkäuferin gemäß § 14 Abs. 4 UStG (ggf. jeweils) eine Rechnung über den Wiederkaufspreis SPV 14 und über den Wiederkaufspreis SPV 16 ohne Umsatzsteuerausweis aber unter Hinweis auf § 13 b UStG ausstellen. In den Rechnungen ist jeweils auf die Steuerschuldnerschaft der Verkäuferin (in ihrer Funktion als Wiederkäufer) zur Zahlung der Umsatzsteuer hinzuweisen. Die Rechnungen sind rechtzeitig vor Fälligkeit des betreffenden Wiederkaufspreises (bzw. unverzüglich im Fall der Option zur Umsatzsteuer nach Fälligkeit) zu erteilen. Die Parteien stellen ausdrücklich klar, dass dieser Vertrag noch keine Rechnung im Sinne von § 14 Abs. 4 UStG darstellt. Den Parteien ist bekannt, dass die Verkäuferin (in ihrer Funktion als Wiederkäuferin) gemäß § 13 b UStG die Zahlung der Umsatzsteuer auf den jeweiligen Wiederkaufspreis an das Finanzamt schuldet.

4.3.3 Den Parteien ist bekannt, dass die Veräußerung der Teilfläche SPV 14 und der Teilfläche SPV 16 durch SPV 14 und SPV 16 nur dann der Umsatzsteuer unterliegt, wenn SPV 14 bzw. SPV 16 Unternehmer i.S.v. § 2 UStG sind und SPV 14 bzw. SPV 16 die Veräußerung im Rahmen ihres jeweiligen Unternehmens ausführen und keine Geschäftsveräußerung im Ganzen i.S.v. § 1 Abs. 1a UStG vorliegt.

4.3.4 Den Parteien ist weiterhin bekannt, dass ein umsatzsteuerbarer und -pflichtiger Vorgang nur vorliegt, wenn SPV 14 bzw. SPV 16 die Option gemäß § 9 Abs. 1 UStG wirksam in dieser Vereinbarung oder in einer notariellen Ergänzungsurkunde ausüben. Eine wirksame Option zur Umsatzsteuer setzt voraus, dass die Verkäuferin (in ihrer Funktion als Wiederkäufer) Unternehmer i.S.v. § 2 UStG ist und der Erwerb des Kaufgegenstandes für das Unternehmen erfolgt.

4.3.5 Sollte das zuständige Finanzamt den von SPV 14 oder SPV 16 erklärten oder nachträglich geändert erklärten Verzicht nach § 9 Abs. 1 UStG auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9a UStG nicht anerkennen (z.B. auch in einem vorläufig ergangenen Bescheid), sind die Parteien verpflichtet und berechtigt, den Verzicht auf die Steuerbefreiung durch notariellen Nachtrag (ggf. nach Maßgabe der Anforderungen des zuständigen Finanzamtes) und im Rahmen des rechtlich Zulässigen in dem von der Verkäuferin verlangten Umfang nachzuerklären; die insoweit hierfür entstehenden Notargebühren trägt die von dieser Ergänzung betroffene SPV 14 oder SPV 16.

4.3.6 Der Wiederkaufspreis SPV 14&16 (Teil 2 § 3.2.1), und damit auch der Gesamtwiederkaufspreis (Teil 2 § 3.1), vermindert sich für den Fall, dass SPV 14 und SPV 16 zur Umsatzsteuer gemäß Teil 2 § 4.3 optiert haben, um diejenigen Vorsteuerbeträge, die gemäß Teil 2 § 4.2 in dem Wiederkaufspreis SPV 14&16 enthalten sind, also um insgesamt EUR 1.580.476. Für den Fall, dass die Verkäuferin nach diesem Teil 2 § 4.3 lediglich von SPV 14 oder SPV 16 verlangt, ganz oder teilweise zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 9 UStG für die Lieferung der Teilflächen SPV 14 oder SPV 16 zu optieren, mindert sich der Wiederkaufspreis SPV 14 bzw. der Wieder-

kaufspreis SPV 16 nur um die Vorsteuerbeträge, die von dem die Option ausübenden SPV (14 oder 16) (i) abgezogen wurden (vgl. Teil 2 § 4.2.1) und (ii) bisher zwar nicht abgezogen wurden, aber bei einem steuerpflichtigem Verkauf vom Finanzamt erstattet werden (vgl. Teil 2 § 4.2.2). Der Wiederkaufspreis SPV 14 mindert sich jedoch unter Ansehung der vorgenannten Regelung höchstens um EUR 1.412.198 und der Wiederkaufspreis SPV 16 mindert sich jedoch unter Ansehung der vorgenannten Regelung höchstens um EUR 168.278.

4.3.7 Können etwaige in Abteilung III des Grundbuchs der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und des Rest-Kaufgrundstücks 2 eingetragenen Belastungen aus dem nach Teil 2 § 4.3.6 verminderten Wiederkaufspreis SPV 14&16 (Teil 2 § 3.2.1), und damit auch aus dem entsprechend verminderten Gesamtwiederkaufspreis (Teil 2 § 3.1), bei Fälligkeit des Wiederkaufspreises (Teil 2 § 5) nicht abgelöst werden, sind SPV14, SPV16 und Rest-Käufer 2, Propertize und Gross & Partner verpflichtet, den Differenzbetrag zwischen dem verminderten Wiederkaufspreis SPV 14&16 (Teil 2 §§ 3.2.1, 4.3.6) und dem Wiederkaufspreis SPV 14&16 (Teil 2 § 3.2.1), und damit auch den Differenzbetrag zwischen dem entsprechend verminderten Gesamtwiederkaufspreis (Teil 2 §§ 3.1, 4.3.6) und dem Gesamtwiederkaufspreis (Teil 2 § 3.1), unverzüglich nach Ausübung eines Wiederkaufsrechts durch die Verkäuferin an die Verkäuferin zu zahlen.

4.4 Für den Fall, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Parteien (z.B. im Rahmen einer späteren Betriebsprüfung) nicht von einer umsatzsteuerbaren Grundstückslieferung, sondern von einer nicht umsatzsteuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG ausgeht, gilt Folgendes:

4.4.1 Soweit SPV 14 bzw. SPV 16 für den Verkauf der Teilflächen SPV 14 bzw. SPV 16 keine Option zur Umsatzsteuer erklärt haben (weder in dieser noch in einer Nachtragsurkunde), verbleibt es grundsätzlich bei der Regelung des Wiederkaufspreises SPV 14&16 gemäß Teil 2 § 3.2.1, jedoch erstatten SPV 14 und SPV 16 der Verkäuferin den in Teil 2 § 4.2.1 genannten Betrag von EUR 1.078.098.

4.4.2 SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 sind nicht verpflichtet, der Verkäuferin die zu Lasten der Verkäuferin nach § 15a UStG zu berichtigenden Vorsteuern (und darauf entfallenden steuerlichen Nebenleistungen im Sinne von § 3 Abs. 4 Abgabenordnung (***AO***)), die auf von SPV 14, SPV 16 bzw. Rest-Käufer 2 bezogene Leistungen entfallen, zu erstatten. Die Verkäuferin ist ebenfalls nicht verpflichtet, etwaige zu Gunsten der Verkäuferin nach § 15a UStG zu berichtigenden Vorsteuern an SPV 14, SPV 16 und Rest Käufer 2 zu erstatten, die auf von ihnen bezogenen Leistungen entfallen.

4.4.3 Zudem verpflichten sich SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2, der Verkäuferin die für eine etwaige Durchführung einer Berichtigung gemäß § 15a UStG erforderlichen Angaben zu machen und der Verkäuferin auf Anforderung unverzüglich die von ihnen oder einem Voreigentümer zu diesem Zweck zu fertigenden Aufzeichnungen in geordneter Form zu übergeben.

4.5 Sollte die Verkäuferin von der Finanzverwaltung für Steuern von SPV 14, SPV 16 oder Rest-Käufer 2, insbesondere gemäß § 75 AO, § 11 Abs. 2 GrStG oder § 12 GrStG i.V.m. § 77 Abs. 2 AO, im Wege eines Haftungsbescheides in Anspruch genommen werden, haben SPV 14, SPV 16 oder Rest-Käufer 2 die Verkäuferin von dem festgesetzten Haftungsbetrag auf erstes Anfordern durch Zahlung an die Verkäuferin oder Zahlung auf die Haftungsschuld (nach § 48 Abs. 1 AO) freizuhalten, Zug um Zug gegen Übergabe des Haftungsbescheids in Kopie. Auf jeweiliges Verlangen von SPV 14, SPV 16 oder Rest-Käufer 2 hat die Verkäuferin Einsprüche gegen den jeweiligen Haftungsbescheid einzulegen und das Verfahren nach angemessenen Weisungen und auf Kosten des betreffenden Steuerschuldners (SPV 14, SPV 16 oder Rest-Käufer 2) zu führen.

4.6 Die Ansprüche der Parteien nach diesem Teil 2 § 4 im Hinblick auf Steuern verjähren wie folgt:

4.6.1 Zahlungsansprüche verjähren frühestens sechs Monate nach Ablauf der Festsetzungsfrist für den Erlass des Steuerbescheids oder Haftungsbescheids, aus dem der jeweilige Anspruch hergeleitet werden kann.

4.6.2 Ansprüche auf Option zur Umsatzsteuer nach Teil 2 § 4.3 verjähren in dem Zeitpunkt, in dem eine Option zur Umsatzsteuerpflicht verfahrensrechtlich nicht mehr zulässig ist.

4.6.3 Ansprüche auf Mitwirkung nach Teil 2 § 4.4.3 verjähren frühestens in dem Zeitpunkt, in dem alle für eine Umsatzsteuerkorrektur nach § 15a UStG in Frage kommenden Veranlagungszeiträume festsetzungsverjährt sind.

4.6.4 Ansprüche auf Mitwirkung nach Teil 2 § 4.5 verjähren in dem Zeitpunkt, in dem der zugrundeliegende Haftungsanspruch verjährt.

§ 5
FÄLLIGKEIT DES WIEDERKAUFSPREISES

5.1 In Abweichung von § 16.8 S. 1 GKV 2005 ist der Wiederkaufspreis fällig und zahlbar innerhalb von fünfzehn Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main, nachdem der Verkäuferin eine schriftliche Bestätigung der Notarin zugegangen ist (***Fälligkeitsmitteilung***), wonach

5.1.1 die Verkäuferin, SPV 14, SPV 16 oder der Rest-Käufer 2 das Schreiben der Verkäuferin über die Ausübung eines Wiederkaufsrechts der Notarin vorgelegt hat, <u>und</u>

5.1.2 der Notarin die zur Löschung sämtlicher nicht von der Verkäuferin nach Maßgabe von Teil 2 § 2.5 übernommenen Belastungen erforderlichen Löschungsunterlagen (einschließlich etwaig zur Löschung erforderlicher Grundschuldbriefe) entweder auflagenfrei oder versehen nur mit solchen Auflagen zur Verwendung ausgehändigt wurden, die insgesamt aus dem jeweiligen Wiederkaufspreis erfüllt werden können. Auf Teil 2 § 5.8 wird verwiesen.

5.2 Die Fälligkeitsvoraussetzung des vorstehenden Teil 2 § 5.1.2 entfällt, wenn bei Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Verkäuferin keine gemäß Teil 2 § 2.5 nicht von der Verkäuferin übernommenen Belastungen im Grundbuch eingetragen sind. Auf die Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Teil 2 § 5.1.2 kann die Verkäuferin zudem nach freiem Ermessen durch schriftliche Mitteilung gegenüber der No-

tarin verzichten. Die Notarin wird die weiteren Parteien hierüber schriftlich in Kenntnis setzen.

5.3 Die Vertragsparteien erteilen der Notarin und ihrem Vertreter/Rechtsnachfolger im Amt die unwiderrufliche Empfangs- und Zustellungsvollmacht für alle Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung und deren Durchführung, einschließlich der Empfangszuständigkeit für die Ausübungserklärung der Verkäuferin in Bezug auf ein Wiederkaufsrecht. Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, Kopien dieser Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke unverzüglich an den Adressaten und die weiteren Parteien weiterzuleiten.

5.4 Die Notarin wird angewiesen, die Fälligkeitsmitteilung unverzüglich nach Eintritt der Voraussetzungen für die Abgabe der Fälligkeitsmitteilung gemäß Teil 2 §§ 5.1, 5.2 abzugeben. Die Notarin wird beauftragt, den neben der Verkäuferin an dieser Vereinbarung beteiligten Parteien zeitgleich mit der Versendung an die Verkäuferin eine Kopie der Fälligkeitsmitteilung zukommen zu lassen.

5.5 Das Konsortium verpflichtet sich, nach Maßgabe von Teil 2 § 2.5 von der Verkäuferin nicht übernommene Belastungen unverzüglich nach Ausübung des Wiederkaufsrechts zur Löschung zu bringen. Hinsichtlich der eingetragenen Grundschulden wird auf Teil 2 § 5.8, Teil 4 § 7 verwiesen, wobei sich das Konsortium verpflichtet, darauf hinzuwirken, dass die für die Löschung etwaiger eingetragener Grundschulden etwaig erforderliche Vorlage von Grundschuldbriefen bei der Notarin unverzüglich erfolgt. Einstandspflichten, welcher Art auch immer, übernimmt das Konsortium im Hinblick auf die Vorlage von Grundschuldbriefen durch die Grundschuldgläubigerin nicht.

5.6 Die Kosten der Rückauflassung und der etwaigen Grunderwerbsteuer trägt im Falle des Wiederkaufs SPV 14 hinsichtlich der Teilfläche SPV 14, SPV 16 hinsichtlich der Teilfläche SPV 16 und Rest-Käufer 2 im Hinblick auf Rest-Kaufgrundstück 2.

5.7 Die Verkäuferin hat bei Fälligkeit den – vorbehaltlich nur Teil 2 §§ 3.6, 4.3 – vollständigen Wiederkaufspreis unter Angabe des Verwendungszwecks „*Wieder-*

kaufspreise SPV 14, SPV 16 und Rest-Kaufgrundstück 2" auf folgendes Konto oder ein anderes vom jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger der Notarin schriftlich benanntes Konto zu überweisen:

Inhaber: [redacted]
IBAN:
BIC:
Bank:

5.8 Wenn und soweit bei Ausübung des Wiederkaufs in den Grundbüchern der Teilflächen SPV 14 und/oder SPV 16 und/oder Rest-Kaufgrundstück 2 Belastungen in Abteilung III eingetragen sind, ist der Gesamtwiederkaufpreis mit Erfüllungswirkung bezogen auf die Wiederkaufspreisschuld der Verkäuferin vorrangig zur Ablösung dieser Belastungen zu verwenden. Insoweit stehen Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 keine Ansprüche auf Zahlung an sich zu.

5.8.1 Die HF als Gläubigerin der ge**mäß Anlage AEV G** eingetragenen Grundschulden (HF Grundschulden) hat der Notarin zu treuen Händen die in Kopie samt Treuhandauftrag als **Anlage AEV J** beigefügten Pfandhaftentlassungserklärungen und Löschungsbewilligungen hinsichtlich der HF Grundschulden übergeben. Die HF hat die Notarin darin unter anderem unwiderruflich bevollmächtigt, von diesen Pfandhaftentlassungserklärungen und Löschungsbewilligungen Gebrauch zu machen, sobald die HF der Notarin schriftlich mitgeteilt oder – nach Ablauf eine Wartefrist von 10 Bankarbeitstagen (wie im Treuhandauftrag definiert) – die Verkäuferin der Notarin durch Vorlage einer Bestätigung der Europäischen Zentralbank nachgewiesen hat, dass der Ablösebetrag in Höhe von EUR 95.509.724 (***Ablösebetrag***) auf dem in vorstehendem Teil 2 § 5.7 genannten Konto gutgeschrieben wurde. Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, der Verkäuferin unverzüglich mitzuteilen, wenn die HF der Notarin entsprechend dem Treuhandauftrag ein anderes Konto zur Zahlung des Ablösebetrages mitteilt.

5.8.2 Die HF, die Verkäuferin und Unibail haben des Weiteren die in Kopie als **Anlage AEV K** beigefügte Grundschuldablöse- und Vollstreckungsverzichtsvereinbarung (***Ablösevereinbarung***) abgeschlossen.

5.8.3 Mit Eingang des Ablösebetrags auf dem in vorstehendem Teil 2 § 5.7 genannten Konto sind die Verpflichtungen der Verkäuferin aus §§ 16.4, 16.11 GKV 2005 sowie § 4 des 2. Nachtrags erfüllt.

§ 6
WIEDERKAUF SPV 21

6.1 Abweichend von Teil 2 § 1.3.1 ist die Verkäuferin berechtigt, die Ausübung ihrer Wiederkaufsrechte nach Teil 2 § 1 auf die Teilfläche SPV 21 zu beschränken. Der Wiederkaufpreis für die Teilfläche SPV 21 bestimmt sich nach Teil 2 § 3.2.2f), die Verzinsung nach Teil 2 §§ 3.3.2, 3.3.3. Im Übrigen gelten alle Regelungen dieses Teils 2 (einschließlich der Regelungen zur Umsatzsteuer) für den Wiederkauf der Teilfläche SPV 21 entsprechend.

6.2 Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin entsprechend Teil 2 § 2.5.4 hinsichtlich der Teilfläche SPV 21 keinesfalls Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs übernimmt. Das Konsortium ist daher verpflichtet, Löschungsunterlagen für etwaige zulasten der Teilfläche SPV 21 in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Belastungen unverzüglich nach Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Teilfläche SPV 21 beizubringen.

§ 7
VERTRAGSSTRAFEN

7.1 SPV 14 und SPV 16 erkennen hiermit an, jeweils gegen die Pflicht gemäß § 9.2.3 GKV 2005 verstoßen zu haben, bis spätestens zum 1. Oktober 2012 auf der Teilfläche SPV 14 bzw. der Teilfläche SPV 16 mit der Errichtung der Gebäude/Bauvorhaben zu beginnen.

7.2 SPV 14 schuldet der Verkäuferin aufgrund von vorstehendem Teil 2 § 7.1 eine Vertragsstrafe gemäß § 14.3.2 lit. a) GKV 2005 in Höhe von EUR 2.162.226,15 zzgl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer (***Vertragsstrafe SPV 14***).

7.3 SPV 16 schuldet der Verkäuferin aufgrund von vorstehendem Teil 2 § 7.1 eine Vertragsstrafe gemäß § 14.3.2 lit. a) GKV 2005 in Höhe von EUR 1.872.949,97 zzgl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer (***Vertragsstrafe SPV 16)***.

§ 8
ABRECHNUNGEN

8.1 Zur Abgeltung und Erledigung aller bestehenden Vertragsstrafenansprüche der Verkäuferin gegen das Konsortium aus dem GKV 2005 sowie etwaiger Ansprüche des Konsortiums gegen die Verkäuferin aus dem GKV 2005, insbesondere aus § 7.3a GKV 2005, übernimmt das Konsortium hiermit die Verpflichtung gegenüber der Verkäuferin zur Zahlung eines Betrages in Höhe von EUR 4.035.176,12 zzgl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer (***Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe***). Die Parteien gehen allerdings davon aus, dass es sich bei dieser Zahlung um eine Zahlung auf Schadenersatzforderungen handelt und daher auch kein umsatzsteuerbarer Leistungsaustausch vorliegt. Soweit sich diese Einschätzung jedoch als unzutreffend erweisen sollte, trägt das Konsortium auch etwaige auf die Umsatzsteuernachzahlung festgesetzte Zinsen nach § 233a AO. Die Ansprüche auf Umsatzsteuer nebst Zinsen verjähren frühestens sechs Monate nach formeller und materieller Bestandskraft des zugrundeliegenden Umsatzsteuerbescheids.

8.2 Hinsichtlich des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe vereinbaren die Verkäuferin und das Konsortium hiermit eine Stundung des Anspruchs auf den Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe bis zum Ablauf von fünfzehn Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main nach Zahlung des Wiederkaufspreises SPV 14&16 (oder, nach Aufteilung, des Wiederkaufspreises SPV 14 und des Wiederkaufspreises SPV 16) durch die Verkäuferin. Auf Teil 2 § 1.3.1 wird verwiesen.

8.3 Verzinsung des Abgeltungsbetrags Vertragsstrafe

8.3.1 Der Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe ist mit 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen ab dem Tag der heutigen Beurkundung bis zum Tag der Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe an die Verkäuferin gemäß Teil 2 §§ 8.1, 8.2 (***Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe***). Die Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe sind gemeinsam mit

dem Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe durch das Konsortium an die Verkäuferin zu zahlen.

8.3.2 § 3.5 GKV 2005 gilt für die Rechtzeitigkeit der Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe entsprechend.

8.4 Zur Absicherung des Anspruchs der Verkäuferin auf Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe und der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe tritt Propertize hiermit der Verpflichtung zur Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe und der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe bei; die Verkäuferin kann folglich bei Fälligkeit jeweils einen direkten Zahlungsanspruch gegen Propertize geltend machen.

8.5 Mit vertragsgemäßer Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe sowie der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe sind alle bis zum Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung entstandenen Ansprüche der Verkäuferin auf Zahlung einer Vertragsstrafe gegen SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 erfüllt und erledigt.

8.6 Mehrkosten im Zusammenhang mit Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub

Es wird Bezug genommen auf Teil 1 § 1.3, der auch im Rahmen dieses Teils 2 Anwendung findet. Im Hinblick auf die Mehrkosten im Zusammenhang mit der Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub wird klargestellt, dass das Konsortium nicht zur Auskehrung des Budget-Restbetrags verpflichtet ist. Hintergrund ist, dass das Konsortium für die Mehrkosten im Zusammenhang mit der Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub einen Budgetbetrag in Höhe von EUR 4 Mio. (netto ohne Umsatzsteuer, 20 % von EUR 20 Mio.) angesetzt und bei der Kaufpreisermittlung abgezogen hat (§ 7.5.5 GKV 2005). Ein vom Konsortium an die Verkäuferin ausgekehrter Budget-Restbetrag hätte damit als Teil des vom Konsortium an die Verkäuferin gezahlten Kaufpreises den Wiederkaufspreis nach den Regelungen des GKV 2005 erhöht und wäre von der Verkäuferin im Rahmen des Wiederkaufs wieder an das Konsortium zurückzuzahlen.

8.7 Mehrkosten aufgrund von Baugrundhindernissen

Es wird Bezug genommen auf Teil 1 § 1.2, der auch im Rahmen dieses Teils 2 Anwendung findet. Im Hinblick auf die Mehrkosten aufgrund von Baugrundhindernissen haben sich die Verkäuferin und das Konsortium darauf verständigt, dass eine Auskehrung der Baugrundhindernis-Pauschale durch die Verkäuferin entfällt.

§ 9
ÜBERGABE DER WIEDERKAUFGEGENSTÄNDE

9.1 In Abweichung von § 16.9 GKV 2005 gelten das Rest-Kaufgrundstück 2, die Teilfläche SPV 14 und die Teilfläche SPV 16 jeweils mit dem Beginn des Kalendertags (0.00 Uhr) als vom Rest-Käufer 2, SPV 14 bzw. SPV 16 an die Verkäuferin übergeben, der auf den Zugang der Erklärung der Verkäuferin über die Ausübung des Wiederkaufs bei (i) SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 oder (ii) gemäß Teil 2 § 5.3 bei der Notarin folgt (***Übergabetag Wiederkauf***).

9.2 Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen mit Beginn des Übergabetags Wiederkauf auf die Verkäuferin über.

9.3 Von dem Zeitpunkt der Ausübung eines Wiederkaufsrechts bis zur Eintragung der Verkäuferin als Eigentümerin im Grundbuch bedürfen die Begründung und Änderung von Vereinbarungen oder sonstige Maßnahmen, die über die Maßnahmen zur laufenden Unterhaltung des Rest-Kaufgrundstücks 2, der Teilfläche SPV 14 und der Teilfläche SPV 16 hinausgehen, der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin.

9.4 Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 werden der Verkäuferin am Übergabetag Wiederkauf die in ihrem Besitz befindlichen Originale, ansonsten Kopien, der in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen über das Rest-Kaufgrundstück 2, die Teilfläche SPV 14 und die Teilfläche SPV 16 sowie etwaige ihnen nach dem Übergabetag Wiederkauf zugehende sonstige Grundstücksunterlagen unverzüglich übergeben.

9.5 Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 werden der Verkäuferin unverzüglich nach dem Übergabetag Wiederkauf alle in ihrem Besitz befindlichen Planungs- und

Genehmigungsunterlagen für die Gebäude/Bauvorhaben auf dem Rest-Kaufgrundstück 2, der Teilfläche SPV 14 und der Teilfläche SPV 16 aushändigen, soweit möglich im Original, ansonsten in Kopie und soweit sie nicht bereits zuvor an die Verkäuferin übergeben wurden. Die Verkäuferin ist berechtigt, diese Unterlagen für die Durchführung von Bauvorhaben unentgeltlich und umfassend zu nutzen. Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 halten die Verkäuferin insoweit von allen etwaigen Ansprüchen Dritter frei.

9.6 Versicherungsschutz

9.6.1 Hinsichtlich der Teilfläche SPV 14 und der Teilfläche SPV 16 bestehen derzeit eine Excedentenversicherung zur Betriebshaftflicht-Versicherung der bauausführenden Firmen (Zurich Insurance plc sowie Allianz-Versicherungs-AG; Nr. 800.530.056.933), eine Haftpflichtversicherung für Bauherren (Zurich Insurance plc sowie Allianz-Versicherungs-AG; Nr. 800.530.055.937), eine Bauleistungsversicherung (Allianz Versicherungs-AG sowie VHV Versicherungen; Nr. GTV 30/0699/6001702/230) und eine Feuer-Rohbau-Versicherung (Hamburger Feuerkasse; Nr. 50 000 681/073).

9.6.2 Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 verpflichten sich, bis zum Eintritt der aufschiebenden Bedingung (Teil 4 § 10.1) diese Versicherungen auf die mit der Vorhaltung der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und des Rest-Kaufgrundstücks 2 verbundenen Risiken angemessen anzupassen, bis mindestens zum 31. Dezember 2017 zu verlängern und das Rest-Kaufgrundstück 2 in den Schutz dieser Versicherungen einzubeziehen.

9.6.3 Darüber hinaus verpflichten sich Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16, wenn möglich und zu zumutbaren Bedingungen, für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 unverzüglich eine Bodenkasko-Versicherung abzuschließen und den Abschluss der Verkäuferin nachzuweisen. Die Bodenkasko-Versicherung muss sich auf öffentlich-rechtliche Ansprüche von Behörden nach dem BBodSchG bis zu einem Betrag von EUR 2.000.000 erstrecken, für den Fall, dass es zu einer Kontamination des Bodens kommt und eine Sanierung durch Rest-Käufer 2,

SPV 14 und/oder SPV 16 erforderlich oder von den Behörden gefordert wird.

9.6.4 Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 verpflichten sich, den Versicherungsschutz, der nach diesem Teil 2 § 9.6 herzustellen ist, bis zum Übergabetag Wiederkauf aufrechtzuerhalten oder die Grundstücke durch einen gleichwertigen Versicherungsschutz versichert zu halten und dies der Verkäuferin auf Verlangen nachzuweisen.

9.7 §§ 9.7.1 und 9.7.4 GKV 2005 gelten auch im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts nach Maßgabe der vorliegenden Vereinbarung.

§ 10
AUSSCHLUSS DER GEWÄHRLEISTUNG

10.1 Der Wiederkauf erfolgt, vorbehaltlich nur der Bestimmungen dieses Teils 2 § 10, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung von Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 gegenüber der Verkäuferin. Die Verkäuferin übernimmt die Wiederkaufgegenstände wie sie stehen und liegen. Der Zustand der Wiederkaufgegenstände ist der Verkäuferin bekannt bzw. gilt als ihr bekannt.

10.2 Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Verschlechterungen der Wiederkaufsgegenstände im Zeitraum ab Beurkundung dieser Vereinbarung bis zum Übergabetag Wiederkauf, die über eine normale Abnutzung hinausgehen und

10.2.1 die der Rest-Käufer 2, SPV 14 und/oder SPV 16 und/oder sonstige Parteien der vorliegenden Vereinbarung (mit Ausnahme der Verkäuferin) und/oder ihre Erfüllungsgehilfen (im Sinne des § 278 BGB) im Zeitraum zwischen der heutigen Beurkundung und dem Übergabetag Wiederkauf durch vorsätzliche oder fahrlässige Handlungen oder Unterlassungen herbeigeführt hat/haben, wobei die Verkäuferin die Nachweispflicht für die Verschlechterung und das Verschulden trifft; oder

10.2.2 die auf das Verhalten anderer als der in Teil 2 § 10.2.1 genannten Dritten zurückzuführen sind; in diesem Fall sind Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 schuldbefreiend verpflichtet, etwaige Ansprüche gegen Dritte an die Verkäuferin abzutreten; oder

10.2.3 die einen Versicherungsfall darstellen (im Hinblick auf den Umfang des Versicherungsschutzes wird auf Teil 2 § 9.6 verwiesen); in diesem Fall ist die Verkäuferin berechtigt, die Herausgabe der Versicherungsleistung an sich zu verlangen, im Rahmen der Versicherungsleistung jedoch nur anstelle der Haftung für die Verschlechterung durch den Rest-Käufer 2, SPV 14 und/oder SPV 16; etwaig über die Versicherungsleistung hinausgehenden Ansprüche der Verkäuferin gegen den Rest-Käufer 2, SPV 14 und/oder SPV 16 nach Maßgabe dieses Teils 2 § 10.2.1 bleiben unberührt.

10.2.4 Im Fall des Teils 2 § 10.2.1 ist die Haftung für Verschlechterungen der Wiederkaufsgegenstände, die durch Erfüllungsgehilfen (im Sinne des § 278 BGB) fahrlässig herbeigeführt werden, begrenzt auf EUR 5 Mio., soweit ein höherer Versicherungsschutz besteht, auf die Höhe dieses Versicherungsschutzes. Stehen Rest-Käufer 2, SPV 14 und/oder SPV 16 und/oder sonstigen Parteien der vorliegenden Vereinbarung (mit Ausnahme der Verkäuferin) ein die Haftungsgrenze von EUR 5 Mio. bzw. den Versicherungsschutz übersteigender Anspruch gegen den jeweiligen Erfüllungsgehilfen zu, sind sie verpflichtet, diese Ansprüche nach besten Kräften durchzusetzen und zur Befriedigung dieser Ansprüche erhaltene Leistungen an die Verkäuferin auszukehren bzw. zu übertragen.

10.3 In Bezug auf Umweltschäden gilt ergänzend zu vorstehendem Teil 2 § 10.2 Folgendes:

10.3.1 Die Parteien stellen hiermit klar, dass eine Verunreinigung, die sich durch Mobilisation der im Untergrund bzw. im Grundwasser (nicht notwendiger Weise im Untergrund bzw. Grundwasser der betroffenen Teilflächen) vorhandenen Schadstoffe einstellt, weder eine Verschlechterung des Wiederkaufsgegenstandes, noch eine Pflichtverletzung von Rest-Käufers 2, SPV 14 und/oder SPV 16 darstellt und der Verkäuferin keine Rechte gegenüber Rest-Käufers 2, SPV 14 und/oder SPV 16 im Zusammenhang mit der Mobilisation im Untergrund vorhandener Schadstoffe zustehen.

10.3.2 Im Wiederkaufsfall sind etwaige Ansprüche des Verkäufers gemäß §§ 24 BBodSchG bzw. 9 Abs. 2 UmwSchG oder sonstige Ausgleichsansprüche

aufgrund ähnlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften gegen Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 ausgeschlossen; vielmehr gilt die Risikozuordnung gemäß diesem Teil 2 § 10.3.

10.3.3 Mehrkosten im Zusammenhang mit Behandlung und Entsorgung des Berme-Endmaterials auf den Teilflächen SPV 14 und 16

a) Der Verkäuferin ist bekannt, dass sich auf den Teilflächen SPV 14 und SPV 16 eine Baugrubenumschließung befindet, die teilweise durch aufgeschüttete Berme stabilisiert wurde, weil die vorhandenen temporären Rückverankerungen unter Umständen nicht ausreichend tragfähig sind; die Rechte der Verkäuferin in Ansehung der Berme sind abschließend in diesem § 10.3.3 geregelt.

b) Entstehen der Verkäuferin Mehrkosten aufgrund einer erforderlichen Entsorgung des Berme-Erdmaterials auf einer Abfalldeponie, weil das Berme-Erdmaterial einen Boden-Zuordnungswert gemäß den bei Beurkundung geltenden Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall („**LAGA**", als **Anlage AEV L** beigefügt) von ≥ Z 2.0 aufweist, tragen SPV 14 und SPV 16 diese Mehrkosten (jeder zu 50 %), wenn und soweit die folgenden Voraussetzungen kumulativ gegeben sind:

i. Die Beprobung, Deklaration, das Aufnehmen des Berme-Erdmaterials sowie die Entsorgung des Berme-Erdmaterials werden von einer vom Konsortium und der Verkäuferin gemeinsam benannten Fachperson eng begleitet, welche auch die Chargenbildung des Berme-Erdmaterials und das Entsorgungsmanagement (einschließlich der zu wählenden Entsorgungswege) verbindlich für die Parteien bestimmt.

ii. Das im Zuge der Beseitigung der Berme aufgenommene Erdmaterial ist nach Feststellung der Fachperson einem Boden-Zuordnungswert gemäß LAGA von ≥ als Z 2.0 zuzuordnen.

iii. Die Leistungen der Behandlung und Entsorgung des Berme-Erdmaterials werden von der Verkäuferin nach schriftlicher Zustimmung der Fachperson fachgerecht gesondert ausgeschrieben und vergeben.

iv. Die Mehrkosten und der Rückbau der Berme sind verursacht durch bauliche Maßnahmen, die oberhalb der auf den Teilflächen SPV 14 und SPV 16 ursprünglich angesetzten Betrachtungsebene von +1,00 m üNN stattfinden.

v. Zur Klarstellung: Die Kosten, die bei einer Belastung des Bodenaushubs bis zum Boden-Zuordnungswert von weniger als Z 2.0 nach LAGA ohnehin angefallen wären, sind keine Mehrkosten im Sinne dieses § 10.3.3 und werden nicht von SPV 14 und/oder SPV 16 ersetzt.

10.4 SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 sind verpflichtet, die Verkäuferin unverzüglich darüber zu informieren, wenn sie Kenntnis davon erlangen, dass zwischen dem Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung und dem Übergabetag Wiederkauf eine Veränderung und/oder Verschlechterung der Wiederkaufsgegenstände einzutreten droht oder eingetreten ist.

10.5 Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 erklären, dass Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse hinsichtlich des Rest-Kaufgrundstücks 2, der Teilfläche SPV 14 und der Teilfläche SPV 16 nicht bestehen, und sie werden solche nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin begründen. Es wird hiermit klargestellt, dass das in Ansehung des provisorischen Kreuzfahrtterminals derzeit bestehende Nutzungsverhältnis zu Gunsten der Verkäuferin bzw. des Betreibers bekannt ist und die Vertragsgemäßheit der Wiederkaufgegenstände nicht beeinträchtigt.

§ 11
AUSSCHLUSS WEITERGEHENDER ANSPRÜCHE

11.1 SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 haben in Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem GKV 2005 Baumaßnahmen auf den Teilflächen SPV 14 und SPV 16 sowie dem Rest- Kaufgrundstück 2 durchführen lassen. Diese Baumaßnahmen und deren Wirkungen auf die Wiederkaufgegenstände sind der Verkäuferin bekannt. Die Parteien stellen hiermit klar, dass diese Baumaßnahmen, wie sie bis zum Tag der heutigen Beurkundung erfolgt sind, weder eine Verschlechterung der Wiederkaufgegenstände noch deren Veränderung im Sinne von § 457 Abs. 2 BGB darstellen.

11.2 Soweit in der vorliegenden Vereinbarung nicht ausdrücklich abweichend geregelt (vgl. etwa Teil 4 § 11.13), übernehmen SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 mit Ausübung eines Wiederkaufsrechts keine Haftung gegenüber der Verkäuferin für etwaige Schäden oder sonstige Nachteile, die der Verkäuferin als Folge der Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehen. Dies schließt Kosten der Verkäuferin für eine anschließende Weiterveräußerung der Grundstücke ebenso ein wie auch etwaige Mindererlöse im Falle der Weiterveräußerung aufgrund von Kaufpreisen unter dem Gesamtwiederkaufpreis. Entsprechend übernimmt die Verkäuferin keine Haftung gegenüber den sonstigen Parteien für etwaige Schäden oder sonstigen Nachteile, die den sonstigen Parteien als Folge der Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehen.

11.3 Sämtliche Rechte der Verkäuferin und der sonstigen Parteien im Zusammenhang mit dem Wiederkauf sind abschließend in diesem Teil 2 und Teil 4 dieser Vereinbarung – teilweise unter Bezugnahme auf den GKV 2005 – geregelt. Weitergehende Rechte sind hiermit ausgeschlossen.

§ 12
VOLLMACHT

12.1 Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 bevollmächtigen und beauftragen hiermit die Verkäuferin unbedingt und unwiderruflich, die Auflassungserklärungen gemäß § 16.8 S. 1 GKV 2005 im Namen von Rest-Käufer 2, SPV 14 und/oder SPV 16 abzugeben und Grundbuchänderungen (einschließlich der Eintragung der Eigen-

tumsänderung) im Namen des Rest-Käufers 2, von SPV 14 und/oder SPV 16 zu bewilligen und zu beantragen.

12.2 Von dieser Vollmacht kann nur vor der amtierenden Notarin oder ihrem Vertreter/Rechtsnachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden. Es darf von ihr nur nach Zahlung des Wiederkaufspreises nach näherer Maßgabe von Teil 2 § 3 Gebrauch gemacht werden.

12.3 Weder die Zahlung der Wiederkaufspreise nach näherer Maßgabe von Teil 2 § 3 noch der Eintritt etwaiger sonstiger vertraglicher Voraussetzungen / Bedingungen für Eintragungen im Grundbuch, insbesondere für die Löschung der HF Grundschulden und die Eigentumsumschreibung auf die Verkäuferin, sind dem Grundbuchamt nachzuweisen.

§ 13
NÖRDLICHES ÜBERSEEQUARTIER: DULDUNG BAUMAßNAHMEN

13.1 Im Zuge der Entwicklung des südlichen Überseequartiers nach Ausübung eines Wiederkaufsrechts durch die Verkäuferin wird voraussichtlich eine Bebauung dieses Gebietes (***Baumaßnahme***) erfolgen, die zu Einwirkungen auf und Beeinträchtigung der Teilflächen SPV 5 bis 11, 12-1 und/oder 12-2, insbesondere durch Lärm-, Geruchs-, Staubimmissionen und Erschütterungen, führen können.

13.2 SPV 5 bis 11, Käufer „Altes Hafenamt" und Käufer „Wohnturm" sind verpflichtet, Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme entsprechend dem durch § 12.1.4 des GKV 2005 gesetzten Rahmen (einschließlich der in diesem Zusammenhang bestellten Dienstbarkeiten) zu dulden.

13.3 SPV 5 bis 11, Käufer „Altes Hafenamt" und Käufer „Wohnturm" verzichten hiermit unwiderruflich – wenn und soweit sie gemäß vorstehendem Teil 2 § 13.2 zur Duldung verpflichtet sind – auf sämtliche privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Abwehr- und Schadensersatz-, und Entschädigungsansprüche, die aus dem Eigentum erwachsen im Hinblick auf die Baumaßnahme zu Gunsten der Verkäuferin, etwaigen Rechtsnachfolgern der Verkäuferin im Eigentum sowie den bauausführenden Unternehmen (jeweils im Sinne eines Vertrags zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB). Gesetzliche Ansprüche wegen Sach- und Personenschäden

(z.B. Gebäudeschäden durch Erschütterungen, Schäden an Fassaden oder Kraftfahrzeugen durch Staubemissionen etc.), die durch die zu duldenden Beeinträchtigungen entstehen, bleiben unberührt.

13.4 SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt", nicht jedoch der Käufer „Wohnturm", sind verpflichtet, einen Rechtsnachfolger im Eigentum an den Teilflächen SPV 5 bis 11 und/oder 12-1 (Altes Hafenamt) mit Weitergabeverpflichtung entsprechend Teil 2 §§ 13.2 und 13.3 zu verpflichten.

13.5 SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt" sind jeweils verpflichtet, in Miet- und Nutzungsverträge, die sich jeweils auf die Gebäude/Bauvorhaben beziehen, die im Eigentum jeweils von SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt" stehen und nach dem Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung abgeschlossen werden, Regelungen aufzunehmen, wonach sich der jeweilige Vertragspartner in gleicher Weise wie SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt" in Teil 2 §§ 13.2, 13.3 verpflichtet, es sei denn, die Aufnahme der Regelungen wäre rechtlich unmöglich. Im Übrigen gelten §§ 12.1.7 und 12.1.8 GKV 2005 unverändert fort, werden also nicht erweitert auf die Verpflichtungen von SPV 5 bis 11 und Käufer „Altes Hafenamt" gemäß Teil 2 §§ 13.2, 13.3.

§ 14
SONSTIGES

14.1 SPV 14, 16 und Rest-Käufer 2 sind verpflichtet, soweit möglich und zumutbar für sämtliche für die Teilflächen SPV 14, 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 am Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung erteilten und wirksamen Baugenehmigungen und Bauvorbescheide Anträge auf Verlängerung bis zum 30. September 2017 zu stellen.

14.2 Sollte die Verkäuferin eine weitere Verlängerung für zweckmäßig erachten und kann sie eine Verlängerung zu diesem Zeitpunkt ohne Mitwirkung von SPV 14, 16 und/oder Rest-Käufer 2 nicht erlangen (z.B. weil sie ihre Wiederkaufsrechte für die entsprechenden Teilflächen noch nicht ausgeübt hat), sind SPV 14, 16 und Rest-Käufer 2 verpflichtet, eine weitere Verlängerung entsprechend dem Wunsch der Verkäuferin und auf Kosten der Verkäuferin zu beantragen.

TEIL 3
SCHEITERN DER PROJEKTNEUORDNUNG OHNE ANSCHLIESSENDEN WIEDERKAUF

VORBEMERKUNG

In Teil 3 dieser Vereinbarung regeln die Parteien für den Fall, dass die Projektneuordnung scheitert und die Verkäuferin von ihren Wiederkaufsrechten keinen Gebrauch macht, in welcher Form das Konsortium die Entwicklung des südlichen Areals des Überseequartiers fortsetzen wird. Die Regelungen dieses Teils 3 stehen (sofern nicht hiervon ausgenommen) unter der aufschiebenden Bedingung gemäß Teil 4 § 10.1 und sind zudem, mit Ausnahme von Teil 3 Vorbemerkung und § 5 **aufschiebend bedingt** auf den kumulativen Eintritt der folgenden Voraussetzungen:

(1) Vor dem Stichtag im Sinne des Übertragungsvertrags und dem Übergabetag im Sinne des GKV 13&22 (zur Klarstellung: es ist beabsichtigt, dass beide Tage – und damit die Eigentumsumschreibung hinsichtlich aller Grundstücke unter dem Übertragungsvertrag und dem GKV 13&22 – auf dasselbe kalendarische Datum fallen)

(a) erfolgt ein Rücktritt einer der Parteien des GKV Süd vom GKV Süd, ein Rücktritt einer der Parteien des Übertragungsvertrags vom Übertragungsvertrag und/oder ein Rücktritt einer der Parteien des GKV 13&22 vom GKV 13&22 <u>und/oder</u>

(b) wird/werden der GKV Süd, der Übertragungsvertrag und/oder der GKV 13&22 aus sonstigen Gründen rückabgewickelt, wirksam angefochten oder ansonsten unwirksam und

(2) die Verkäuferin hat nicht innerhalb der Fristen gemäß Teil 2 § 2.2 von der Möglichkeit der Ausübung ihrer Wiederkaufsrechte für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 Gebrauch gemacht, wobei eine Ausübung des Wiederkaufrechts allein in Bezug auf die Teilfläche SPV 21 gemäß Teil 2 § 6 nicht als Ausübung des Wiederkaufrechts in Bezug auf das Rest-Kaufgrundstück 2 gilt, oder die Verkäuferin hat schriftlich erklärt, dass sie ihre Wiederkaufsrechte für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 (ggf. ausgenommen der Teilfläche SPV 21, siehe Teil 2 § 6) nicht ausüben wird.

§ 1
ANPASSUNG GKV 2005

1.1 Seit Abschluss des GKV 2005 haben sich die Rahmenbedingungen und Anforderungen an eine Entwicklung der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und des Rest-Kaufgrundstücks 2 teilweise verändert. Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien hiermit für den in der Vorbemerkung zu diesem Teil 3 genannten Fall folgende Vereinbarungen in Bezug auf Anpassungen des GKV 2005:

1.1.1 Vorbehaltlich nachfolgender Teil 3 § 1.1.2 entfallen das Nutzungs- und Bebauungskonzept gemäß § 8 des GKV 2005 sowie das daraus entwickelte Optimierte Nutzungs- und Bebauungskonzept (***ONBK***) (§ 7 des 6. Nachtrags sowie Anlage N6 8.1) in Bezug auf die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2. Die Nutzung und die Bebauung richten sich dann ausschließlich nach dem dann geltenden Bebauungsrecht (einschließlich etwaiger bestehender Baugenehmigungen des Konsortiums) für die Teilflächen SPV 14 und SPV 16 sowie für das Rest-Kaufgrundstück 2. Eine Wohnungsbebauung ist in diesem Rahmen zulässig, ohne dass sich hieraus ein Anspruch des Konsortiums auf Erteilung entsprechender Baugenehmigungen ergibt. Für den Fall, dass das dann für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 geltende Bauplanungsrecht für das Konsortium nicht umsetzbar ist, z.B. weil hierfür Flächen erforderlich wären, nicht im Eigentum des Konsortiums stehen, werden die Verkäuferin und das Konsortium in Gespräche über die Anpassung des Bauplanungsrechts eintreten.

1.1.2 Sämtliche Bestimmungen im GKV 2005 über Bauverpflichtungen des Konsortiums werden aufgehoben (vgl. Teil 3 § 1.3.2). Unberührt bleiben die Verpflichtungen von SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 zur Nutzung der Erdgeschossflächen für Nutzungsarten mit Öffentlichkeitsbezug (Einzelhandel, Gastronomie und Nutzungen mit vergleichbarem Öffentlichkeitsbezug) nach Maßgabe des ONBK.

1.2 Die von SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und für das Rest-Kaufgrundstück 2 bislang gemäß GKV 2005 geleisteten Kaufpreise in Höhe von insgesamt EUR 75.771.929 werden als endgültig vereinbart. Es finden keine Anpassungen dieser Kaufpreise statt; dies schließt auch zukünfti-

ge Anpassungen im Zusammenhang mit §§ 2 und 7.5.5 Satz 2 GKV 2005 aus (vgl. u.a. Teil 3 § 3).

1.3 Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß Teil 3 Vorbemerkung einen weiteren Nachtrag zum GKV 2005 zu schließen, in dem die Regelungen des GKV 2005 auch im Übrigen so verändert werden, dass der angepasste Rahmen eine zügige, aber dennoch qualitätsvolle Bebauung und Einzelveräußerung der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und/oder des Rest-Kaufgrundstücks 2 (im Ganzen oder aufgeteilt auf einzelne Teilflächen) bzw. der diese Grundstücke haltenden Gesellschaften unter Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Interessen der Verkäuferin ermöglicht. In diesem Nachtrag müssen Regelungen zu folgenden Punkten enthalten sein, ohne dass die nachfolgende Darstellung abschließend wäre:

1.3.1 Entfallen der Regelungen zur Bereitstellung der Zusätzlichen Eigenmittel SPV 21;

1.3.2 Entfallen der bestehenden Planungs- und Bauverpflichtungen aus dem GKV 2005 und Neuordnung der Planungs- und Bauverpflichtungen; soweit die beabsichtige Bebauung wesentlich von den bestehenden Baugenehmigungen abweicht, sind Qualifizierungsverfahren durchzuführen, die den Anforderungen des GKV 2005 entsprechen;

1.3.3 Anpassung der Regelungen zur Nutzungsbindung;

1.3.4 Entfallen der Regelungen betreffend das Ökumenische Forum;

1.3.5 Entfallen des Vermietungsmanagements;

1.3.6 Entfallen der Verpflichtungen der Quartiersmanagementgemeinschaft Überseequartier GbR für das südliche Überseequartier in Bezug auf Marketing und Kommunikation, insbesondere die Verpflichtungen gemäß den Ziffern 2.4.1.1 bis 2.4.1.3, 2.4.1.6 bis 2.4.1.9 des Gesellschaftsvertrages der Quartiersmanagementgemeinschaft Überseequartier GbR;

1.3.7 Vereinbarung des HafenCity Quartiersmanagements entsprechend Teil 4 § 2 dieser Vereinbarung auch für das südliche Überseequartier;

1.3.8 Anpassung der Regelungen betreffend das Geschäfts- und Organisationsmodell sowie die Vermarktungstätigkeiten;

1.3.9 Anpassung der Regelungen betreffend die Möglichkeit zur Weiterveräußerung und zur Einhaltung einer bestimmten Gesellschaftsstruktur;

1.3.10 Entfallen der Regelungen zur Kultureinrichtung;

1.3.11 Anpassung der Regelungen zur Kooperation, zur Konfliktlösung sowie zur Finanzierung.

1.4 Sollten die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und/oder das Rest-Kaufgrundstück 2 mit Zustimmung der Verkäuferin in Wohnungs-/Teileigentum oder Realeigentum aufgeteilt worden sein, werden sich die Parteien abstimmen, ob und inwiefern eine solche Grundstücksteilung aufrechterhalten oder rückgängig gemacht werden soll und welche Partei die Kosten für ein etwaiges Rückgängigmachen tragen würde.

§ 2
VERTRAGSSTRAFEN

2.1 Die Parteien nehmen Bezug auf die Vertragsstrafen SPV 14 und SPV 16 gemäß Teil 1 § 1.1 dieser Vereinbarung, der auch im Rahmen dieses Teils 3 Anwendung findet.

2.2 Zur Abgeltung und Erledigung aller bestehenden Vertragsstrafenansprüche der Verkäuferin gegen das Konsortium aus dem GKV 2005 sowie etwaiger Ansprüche des Konsortiums gegen die Verkäuferin aus dem GKV 2005 übernimmt das Konsortium hiermit die Verpflichtung gegenüber der Verkäuferin zur Zahlung eines Betrages in Höhe von EUR 4.035.176,12 zzgl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer (***Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe***). Die Parteien gehen allerdings davon aus, dass es sich bei dieser Zahlung um eine Zahlung auf Schadenersatzforderungen handelt und daher auch kein umsatzsteuerbarer Leistungsaustausch vorliegt. Soweit sich diese Einschätzung jedoch als unzutreffend erweisen sollte, trägt das Konsortium auch etwaige auf die Umsatzsteuernachzahlung festgesetzte Zinsen nach § 233a AO. Die Ansprüche auf Umsatzsteuer nebst Zinsen verjähren frühestens sechs Monate nach formeller und materieller Bestandskraft des zugrundeliegenden Umsatzsteuerbescheids.

2.3 Hinsichtlich des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe vereinbaren die Verkäuferin und das Konsortium hiermit eine Stundung des Anspruchs auf den Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe bis zum Ablauf von drei Monaten nach Zugang einer Erklärung der Verkäuferin bei SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2, dass die Verkäuferin ihre Wiederkaufsrechte (ggf. ausgenommen SPV 21, siehe Teil 2 § 6) nicht ausüben wird, längstens aber bis zum Ablauf von drei Monaten nach Eintritt der in der Vorbemerkung von Teil 3 für die Wirksamkeit dieses Teils 3 genannten aufschiebenden Bedingungen.

2.4 Verzinsung des Abgeltungsbetrags Vertragsstrafe

2.4.1 Der Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe ist mit 400 Basispunkten über Ein-Monats-EURIBOR zu verzinsen ab dem Tag der heutigen Beurkundung bis zum Tag der Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe an die Verkäuferin gemäß Teil 3 § 2.3 (***Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe***). Die Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe sind gemeinsam mit dem Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe durch das Konsortium an die Verkäuferin zu zahlen.

2.4.2 § 3.5 GKV 2005 gilt für die Rechtzeitigkeit der Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe entsprechend.

2.5 Zur Absicherung des Anspruchs der Verkäuferin auf Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe und der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe tritt Propertize hiermit der Verpflichtung zur Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe und der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe bei; die Verkäuferin kann folglich bei Fälligkeit jeweils einen direkten Zahlungsanspruch gegen Propertize geltend machen.

2.6 Mit vertragsgemäßer Zahlung des Abgeltungsbetrages Vertragsstrafe sowie der Zinsen Abgeltungsbetrag Vertragsstrafe sind alle bis zum Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung entstandenen Ansprüche der Verkäuferin auf Zahlung einer Vertragsstrafe gegen SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 erfüllt und erledigt.

§ 3
MEHRKOSTEN AUFGRUND BODENBELASTUNGEN

3.1 Die Parteien nehmen Bezug auf die Regelungen zur Behandlung und Entsorgung von Abfällen und Bodenaushub sowie den dabei entstehenden Kosten (§ 7.5 des GKV 2005). Der in § 7.5.2 GKV 2005 genannten Höchstbetrag von EUR 20 Mio. zzgl. Umsatzsteuer wurde bisher noch nicht erreicht. Die Bestimmungen des § 7.5 GKV 2005 gelten zwischen der Verkäuferin und dem Konsortium nach Maßgabe von Teil 3 § 3.2 fort.

3.2 Nach Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben gemäß GKV 2005 durch das Konsortium und anschließender Abrechnung auch der bislang noch nicht abgerechneten Teilflächen wäre ein nicht verbrauchter Restbetrag gemäß § 7.5.5 GKV 2005 vom Konsortium an die Verkäuferin auszukehren gewesen. Die Regelung, dass der nicht verbrauchte Restbetrag nach Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben und Abrechnung an die Verkäuferin auszukehren wäre, entfällt.

§ 4
MEHRKOSTEN AUFGRUND VON BAUGRUNDHINDERNISSEN

4.1 Im Hinblick auf die Beteiligung der Verkäuferin an den Mehrkosten, die auf den Teilflächen SPV 14 bis 21 insgesamt durch zum Zeitpunkt des Abschlusses des GKV 2005 (wie im GKV 2005 definiert) vorhandene Baugrundhindernisse sowie durch den Umgang mit Baugrundhindernissen verursachte Wasserhaltungsmaßnahmen tatsächlich entstanden sind (§ 7.3a GKV 2005), einigen sich die Verkäuferin sowie SPV 14 und SPV 16 sowie Rest-Käufer 2 hiermit abschließend auf eine pauschale Beteiligung der Verkäuferin in Höhe von insgesamt EUR 450.000 (brutto) für die beim Konsortium verbleibenden Teilflächen (***Baugrundhindernis-Pauschale***).

4.2 Die Baugrundhindernis-Pauschale ist nach Fertigstellung des Sockels der Gebäude/Bauvorhaben, die auf den beim Konsortium verbleibenden Teilflächen errichtet werden, und nach ordnungsgemäßer Rechnungstellung an das Konsortium zu zahlen.

§ 5
SONSTIGES

5.1 SPV 14, 16 und Rest-Käufer 2 sind, soweit möglich und zumutbar, verpflichtet, Anträge auf Verlängerung für sämtliche für die Teilflächen SPV 14, 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 am Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung erteilten und wirksamen Baugenehmigungen und Bauvorbescheide möglichst bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Erlöschen der Wiederkaufsrechte der Verkäuferin, längstens aber bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Zugang einer Erklärung der Verkäuferin über die Nichtausübung ihrer Wiederkaufsrechte zu beantragen.

5.2 Übt die Verkäuferin nur ihr Wiederkaufsrecht für die Teilfläche SPV 21 nach Teils 2 § 6 aus, beziehen sich die Regelungen, die im Fall der Anwendbarkeit dieses Teils 3 auf das Rest-Kaufgrundstück 2 Bezug nehmen, auf das Rest-Kaufgrundstück 2 ohne die Teilfläche SPV 21.

TEIL 4
SONSTIGE REGELUNGEN

VORBEMERKUNG

Die Bestimmungen dieses Teils 4 stehen ausschließlich (sofern nicht explizit ausgenommen) unter der aufschiebenden Bedingung gemäß nachfolgendem Teil 4 § 10.1 und gelten insbesondere unabhängig von den aufschiebenden und/oder auflösenden Bedingungen gemäß den Vorbemerkungen zu den Teilen 1, 2 und 3 dieser Vereinbarung.

§ 1
NÖRDLICHES ÜBERSEEQUARTIER: MEHRKOSTEN BAUGRUNDHINDERNISSE

1.1 Im Hinblick auf die Beteiligung der Verkäuferin an den Mehrkosten, die auf den Teilflächen SPV 1 bis 12-2 insgesamt durch zum Zeitpunkt des Abschlusses des GKV 2005 (wie im GKV 2005 definiert) vorhandene Baugrundhindernisse sowie durch den Umgang mit Baugrundhindernissen verursachte Wasserhaltungsmaßnahmen tatsächlich entstanden sind (§ 7.3a GKV 2005), einigen sich die Verkäuferin, SPV 1 bis 11, Käufer „Altes Hafenamt" und Käufer „Wohnturm" in Abgeltung aller diesbezüglichen Ansprüche gegen die Verkäuferin bezogen auf die Teilflächen SPV 1 bis 12 auf eine pauschale Beteiligung der Verkäuferin in folgender Höhe, jeweils inkl. Umsatzsteuer:

1.1.1 SPV 1: EUR 29.846;
1.1.2 SPV 2: EUR 112.702;
1.1.3 SPV 3: EUR 36.354;
1.1.4 SPV 4: EUR 159.833;
1.1.5 SPV 5: EUR 74.703;
1.1.6 SPV 6: EUR 172.945;
1.1.7 SPV 7: EUR 62.652;
1.1.8 SPV 8: EUR 139.800;
1.1.9 SPV 9: EUR 105.734;
1.1.10 SPV 10: EUR 133.499;
1.1.11 SPV 11: EUR 55.144 und
1.1.12 SPV 12: EUR 193.108.

1.2 Das Konsortium bestätigt, dass die Verkäuferin die vorgenannten Pauschalsummen, mit Ausnahme des Betrags gemäß Teil 4 § 1.1.12, bereits vollständig an die

betreffenden Gesellschaften und von dem Betrag gemäß Teil 4 § 1.1.12 bereits einen Teilbetrag in Höhe von EUR 100.000 an SPV 12 gezahlt hat. Den verbleibenden Teilbetrag gemäß Teil 4 § 1.1.12 in Höhe von EUR 93.108 wird die Verkäuferin nach Rechnungsstellung durch den Käufer „Wohnturm" an diesen zahlen.

§ 2
NÖRDLICHES ÜBERSEEQUARTIER: HAFENCITY QUARTIERSMANAGEMENT

2.1 Die HafenCity weist als innenstädtischer Stadtteil eine breite und feinkörnige Nutzungsmischung auf. Bewohner, Betriebe, Beschäftigte und Besucher sollen sich mit ihren vielfältigen Interessen gleichermaßen und ausgewogen im öffentlichen Alltagsleben – und auch bei Anlässen und Ereignissen mit Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus – wiederfinden. Eigeninitiative, Handlungsbereitschaft, Übernahme von Verantwortung, Teilhabe, Kompromissbereitschaft und Interessensausgleich sind erforderlich, um in einem verträglichen Miteinander lokale Lebensbedürfnisse in der HafenCity mit ihren besonderen Anforderungen eines besucherintensiven innenstädtischen Umfeldes zu befriedigen. Als Plattformen der erforderlichen sozialen Prozesse der Beteiligten können unterschiedliche Institutionen dienen. Eine besondere Aufgabe kommt einem HafenCity Quartiersmanagement zu, das auf eine Förderung der sozialen und materiellen Qualitäten der HafenCity angelegt ist. Die Verkäuferin strebt die zügige Einrichtung eines HafenCity Quartiersmanagement an.

2.2 SPV 5 bis 11 und der Käufer „Altes Hafenamt" sind verpflichtet, sich auf Aufforderung der Verkäuferin an einem HafenCity Quartiersmanagement zu beteiligen, das unter Einhaltung der als **Anlage AEV M** beigefügten Rahmenvorgaben eingerichtet wird. Diese Verpflichtung kann auch durch den Beitritt einer Wohnungs- oder Teileigentümergemeinschaft der jeweiligen etwa in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilten Teilfläche erfüllt werden. Die Aufforderung der Verkäuferin zur Beteiligung am HafenCity Quartiersmanagement kann frühestens nach Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung gemäß § 77 Abs. 2 HBauO, die SPV 5 bis 11 und der Käufer „Altes Hafenamt" der Verkäuferin unverzüglich zuzuleiten haben, bzw. – wenn es an einer Anzeige fehlt – nach Aufnahme der Nutzung ergehen. Der Käufer „Wohnturm" wird sich nach besten Kräften darum bemühen, dass sich die Wohnungseigentümer der Teilfläche SPV 12-2 (Wohn-

turm) ebenfalls am HafenCity Quartiersmanagement beteiligen. Die Verpflichtungen zur Beteiligung am HafenCity Quartiersmanagement von SPV 5 bis 11 und dem Käufer „Altes Hafenamt" sowie die Bemühensverpflichtung des Käufers „Wohnturm" nach diesem Teil 4 §§ 2.2, 2.5 stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Verkäuferin und das Konsortium Einvernehmen erzielen in Bezug auf die Abschaffung des Vermietungsmanagements und die Anpassung des Quartiersmanagements und des ONBK, wie in Teil 4 § 4 beschrieben und dies in einem Nachtrag zum GKV 2005 festgelegt haben.

2.3 SPV 5 bis 11 und der Käufer „Altes Hafenamt" sind verpflichtet, auf Anforderung der Verkäuferin den vorstehenden Verpflichtungen entsprechende dingliche Sicherungen, voraussichtlich in Form einer Reallast mit angemessenem Höchstbetrag, zu bewilligen und im Grundbuch eintragen zu lassen, jedoch nur an rangbereiter Stelle im Grundbuch und unter Erfüllung der Empfehlungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (VDP). Sofern es keine spezifischen Empfehlungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken für die in Rede stehende dingliche Sicherung gibt, gelten analog die Empfehlungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken für beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten von Mietern, sofern und soweit dies auf die dingliche Sicherung übertragbar ist.

2.4 SPV 5 bis 11 und der Käufer „Altes Hafenamt" sind verpflichtet, die von ihnen nach Teil 4 § 2 übernommenen Pflichten einem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger bzw. den Erwerber entsprechend zu verpflichten.

2.5 SPV 5 bis 11 und der Käufer „Altes Hafenamt" werden sich nach besten Kräften darum bemühen, dass der Eigentümer der Teilflächen SPV 1 bis 4 die Verpflichtungen betreffend das HafenCity Quartiersmanagement entsprechend der Regelungen in §§ 2.1 bis 2.4 gegenüber der Verkäuferin übernimmt.

§ 3
ERBBAURECHTSVERTRAG

3.1 Die Verkäuferin und SPV 13 heben den Erbbaurechtsvertrag gemäß § 17 GKV Süd mit Wirkung zum Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 GKV Süd vollumfänglich auf.

3.2 Die Parteien sind sich einig und vereinbaren, dass ihnen nach Aufhebung keine Rechte und Pflichten aus oder im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsvertrag und dessen Aufhebung gemäß § 17 GKV Süd (mehr) zukommen. Es wird klargestellt, dass die Verpflichtung von SPV 13, gemäß § 17 GKV Süd etwaige Notarkosten der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages und eine ggf. durch die Aufhebung des Erbbaurechtsvertrags anfallende Grunderwerbsteuer zu zahlen, unberührt bleibt.

3.3 Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Aufhebung alle Handlungen oder Erklärungen vorzunehmen, die etwaig für den Vollzug der Aufhebung noch erforderlich oder förderlich sein sollten.

3.4 Die Teilfläche SPV 13 hat derzeit keinen eigenständigen Zugang zum öffentlichen Straßenraum. SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 verpflichten sich daher, auf schriftliche Anforderung der Verkäuferin

3.4.1 die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die für eine Belegenheit der Teilfläche SPV 13 an einer öffentlichen Straße im Sinne der Erschließungsregelungen des Baugesetzbuches sowie anderer gesetzlicher Vorschriften erforderlich sind, sowie

3.4.2 der Verkäuferin als Eigentümerin der Teilfläche SPV 13 sowie einem etwaigen Rechtsnachfolger (§ 328 BGB) etwaige für die Anbindung der Teilfläche SPV 13 an den öffentlichen Straßenraum erforderlichen, dem jeweiligen Grundstückseigentümer zumutbaren Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an der Teilfläche SPV 14, der Teilfläche SPV 16 und/oder dem Rest-Kaufgrundstück 2 einzuräumen.

Den Parteien ist bekannt, dass die für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte voraussichtlich benötigten Flächen auf den Teilflächen SPV 14 und SPV 16 sowie Rest-Kaufgrundstück 2 voraussichtlich auch von den Eigentümern der Teilflächen SPV 14 und SPV 16 sowie Rest-Kaufgrundstück 2 genutzt werden müssen. Im Hinblick darauf vereinbaren die Parteien, dass die Pflicht gemäß diesem Teil 4 § 3.4.2 nur dann besteht, wenn zuvor eine schriftliche Vereinbarung über die anteilige Kostenübernahme für Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung sowie die Verkehrssicherung geschlossen wurde und die jeweilige Kostentragungspflicht durch Bewilligung und Eintragung von Reallasten mit an-

gemessenen Höchstbeträgen zugunsten der jeweils anderen Eigentümer sichergestellt ist.

3.5 Sollte der GKV Süd aufgrund eines Rücktritts einer der Parteien des GKV Süd rückabgewickelt werden, stellen die Parteien klar, dass dies nicht zu einer Rückabwicklung der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages gemäß § 17 GKV Süd führt, die Aufhebung also von einem Rücktritt unberührt bleibt.

§ 4
ÄNDERUNG DES ONBK, VERMIETUNGS- UND QUARTIERSMANAGEMENT

4.1 Der GKV 2005 beinhaltet Regelungen zum Quartiers- und Vermietungsmanagement des gesamten Überseequartiers. Darüber hinaus liegt dem GKV 2005 das ONBK, das sich ebenfalls auf das gesamte Überseequartier bezieht, zugrunde (Anlage N6 8.1). Das Quartiers- und Vermietungsmanagement sollten – ebenso wie das ONBK – eine einheitliche Entwicklung und qualitätsvolle Nutzung des Überseequartiers sicherstellen, selbst wenn einzelne Teilflächen an Dritte verkauft werden.

4.2 Die Parteien sehen Anpassungsbedarf für das Quartiers- und Vermietungsmanagement sowie das ONBK bezogen auf die Teilflächen SPV 1 bis 11 sowie 12-1 und 12-2. Sie streben an, das Vermietungsmanagement aufzuheben, das Quartiersmanagement (insbesondere wie in Teil 3 § 1.3.6 beschrieben) sowie das ONBK zu vereinfachen und das Quartiersmanagement sowie das ONBK für die genannten Teilflächen einerseits und für (u.a.) die Teilflächen SPV 13 bis 21 andererseits zu entkoppeln. Die Parteien werden sich unverzüglich nach Beurkundung der Vereinbarung über eine entsprechende Anpassung des GKV 2005 für die Teilflächen SPV 1 bis 11 sowie 12-1 und 12-2 abstimmen und diese in einem Nachtrag zum GKV 2005 niederlegen.

§ 5
MARKETING- UND INFORMATIONSZENTRUM

5.1 Unter anderem SPV 5 bis 11, der Käufer „Altes Hafenamt“ und der Käufer „Wohnturm“ sind nach dem GKV 2005 verpflichtet, ein Marketing- und Informationszentrum einzurichten und dauerhaft zu besetzen (§ 11.8.1 GKV 2005, § 7.4 AGV SPV 12).

5.2 Da das nördliche Überseequartier mittlerweile weitgehend fertiggestellt ist, übernimmt Unibail im Rahmen der Projektneuordnung im GKV Süd die Verpflichtung, ein Marketing- und Informationszentrum als Teil der Öffentlichkeitsarbeit für die Entwicklung des südlichen Überseequartiers im Ausmaß ähnlich dem derzeit bestehenden InfoPavillon in der HafenCity, beginnend drei Monate nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 des GKV Süd bis zur Eröffnung Retail im Sinne des GKV Süd, auf eigene Kosten einzurichten und zu betreiben (§ 11.7.1 GKV Süd).

5.3 Zu diesem Zeitpunkt, spätestens jedoch sechs Monate, nachdem die aufschiebende Bedingung gemäß §§ 27.1, 27.3 GKV Süd als ausgefallen gilt, jedenfalls aber sechs Monate vor funktionsfähiger Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens „Altes Hafenamt" endet die Verpflichtung des Konsortiums, ein Marketing- und Informationszentrum einzurichten und dauerhaft zu besetzen (§ 11.8.1 GKV 2005, § 7.4 AGV SPV 12 sowie § 3 Abs. 3 des „Kaufvertrages Altes Hafenamt", UR-Nr. 786/2013 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück). Bis dahin wird die Verpflichtung von SPV 5 bis 11, Käufer „Altes Hafenamt" und Käufer „Wohnturm", ein Marketing- und Informationszentrum einzurichten und dauerhaft zu besetzen, ab dem Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung mit schuldbefreiender Wirkung für alle anderen Gesellschaften des Konsortiums ausschließlich von der Beteiligungs GmbH übernommen.

§ 6
ÜBERTRAGUNGSVERTRAG

6.1 Die Verkäuferin erteilt hiermit ihre Zustimmung gemäß § 13.1 GKV 2005 zum Abschluss des Übertragungsvertrages durch das Konsortium und zur Veräußerung der derzeit im Eigentum von Rest-Käufer 2, SPV 14 und SPV 16 stehenden Teilflächen SPV 14 bis 21 zum Zwecke der Projektneuordnung an die Objektgesellschaften, die den Käufer ÜSQ Süd nach Maßgabe des Übertragungsvertrages gemäß Teil A der Rahmenurkunde bilden.

6.2 Der Übertragungsvertrag sieht eine aufschiebende Bedingung vor, wonach die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 in einer im Übertragungsvertrag näher bestimmten Weise geteilt werden sollen (§§ 2.5, 21.1.2 Übertragungsvertrag). Falls diese Grundstücksteilung nicht bis zum Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 GKV Süd vollzogen wurde, haben SPV 14, SPV 16 und

der Rest-Käufer 2 das einseitige Recht, sich für den ungeteilten Verkauf zu entscheiden und die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 ungeteilt an Unibail zu veräußern (§ 21.3 Übertragungsvertrag) (***Optionsrecht Teilung***). SPV 14, SPV 16 und der Rest-Käufer 2 werden die Verkäuferin unverzüglich darüber informieren, wenn die Voraussetzungen für das Optionsrecht Teilung vorliegen. Auf schriftliches Verlangen der Verkäuferin sind SPV 14, SPV 16 und der Rest-Käufer 2 verpflichtet, unverzüglich von dem ihnen zustehenden Optionsrecht Teilung gemäß den Regelungen des Übertragungsvertrages Gebrauch zu machen.

§ 7
REFINANZIERUNG DURCH DAS KONSORTIUM

7.1 Das Konsortium wird gegebenenfalls die von der HF zur Verfügung gestellte Finanzierung durch die Finanzierung eines anderen, in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder von Propertize (***Neuer Finanzierer***) ablösen. In diesem Fall werden die HF Grundschulden gegebenenfalls an den Neuen Finanzierer abgetreten; alternativ zieht das Konsortium in Betracht, die HF Grundschulden löschen und zugunsten des Neuen Finanzierers neue Grundpfandrechte im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Verkäuferin und das Konsortium werden sich hierbei wohlwollend abstimmen.

7.2 Das Konsortium verpflichtet sich sicherzustellen, dass im Fall der Abtretung der HF Grundschulden der Neue Finanzierer in Ansehung der HF Grundschulden zugleich auch die Verpflichtungen aus der Ablösevereinbarung (Teil 2 § 5.8.2) gegenüber der Verkäuferin übernimmt, die Erklärungen entsprechend Teil 4 § 7.3.2 abgibt und die Verpflichtungen aus Teil 4 § 7.3.3 erfüllt.

7.3 Das Konsortium ist verpflichtet sicherzustellen, dass Grundpfandrechte zur Absicherung der Refinanzierung in Abteilung III des Grundbuchs der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und des Rest-Kaufgrundstücks 2 nur dann eingetragen werden, wenn

7.3.1 die HF Grundschulden unverzüglich nach der Eintragung der Grundpfandrechte zugunsten des Neuen Finanzierers gelöscht werden und

7.3.2 der Neue Finanzierer schriftlich gegenüber der Verkäuferin eine Erklärung abgegeben hat, nach der er

a) das Bestehen der Wiederkaufsrechte der Verkäuferin gemäß Teil 1 § 3 sowie Teil 2 § 1 für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 sowie die Erstreckung dieser Wiederkaufsrechte auf alle diese Teilflächen – in ggf. geteilter Form (Teil 1 § , Teil 2 § 1.4) – anerkennt und unwiderruflich für den Fall einer Ausübung eines Wiederkaufsrechts durch die Verkäuferin auf die Geltendmachung von Einwendungen (einschließlich Einreden) gegen das Bestehen und die Ausübung des Wiederkaufsrechts, unabhängig vom Zeitpunkt der Begründung der Einwendungen, verzichtet und

b) die zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und dem Rest-Kaufgrundstück 2 eingetragenen Rückauflassungsvormerkungen vollständig zur Absicherung der Wiederkaufsrechte der Verkäuferin gemäß Teil 1 § 3 sowie Teil 2 § 1 anerkennt und auf die Geltendmachung jeglicher Einwendungen (einschließlich Einreden) gegen die Rückauflassungsvormerkung verzichtet, und

7.3.3 der Neue Finanzierer spätestens im Zeitpunkt der Eintragung der Grundpfandrechte in Abteilung III des Grundbuchs eine Rangrücktrittserklärung betreffend die zugunsten der Verkäuferin nach §§ 16.11, 24.4 GKV Süd einzutragenden Auflassungsvormerkungen in grundbuchlicher Form bewilligt und zur Eintragung bringt und der Neue Finanzierer diese Aufalssungsvormerkungen entsprechend Teil 4 § 7.3.2b) anerkennt und entsprechend Teil 4 § 7.3.2b) auf Einwendungen (einschließlich Einreden) hiergegen verzichtet.

7.4 Die Verkäuferin erklärt sich jedoch schon heute bereit, gegenüber dem Konsortium und dem Neuen Finanzierer in demselben Umfang, wie sie es in Bezug auf die HF Grundschulden gegenüber der HF bereits getan hat, zu erklären, dass sie die zu Gunsten des Neuen Finanzierers in Abteilung III eingetragenen abgetretenen HF Grundschulden oder neuen Grundpfandrechte maximal bis zur Höhe des Ablösebetrages (Teil 2 § 5.8.1) gegen sich gelten lassen wird, wenn und solange die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

7.4.1 Das Darlehen valutiert in einer Höhe, die maximal dem Ablösebetrag entspricht.

7.4.2 Der Neue Finanzierer hat der Notarin zu treuen Händen Löschungsunterlagen samt einem Treuhandauftrag betreffend die zu Gunsten des Neuen Finanzierers in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechte übergeben, der dem als **Anlage AEV J** beigefügten Treuhandauftrag im Wesentlichen entspricht und der sicherstellt, dass die zu Gunsten des Neuen Finanzierers in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechte unverzüglich nach Zahlung des Wiederkaufspreises maximal in Höhe des Ablösebetrages gelöscht werden.

7.4.3 Der Neue Finanzierer hat der Verkäuferin zu treuen Händen das Original einer Vereinbarung zwischen dem Neuen Finanzierer, der Verkäuferin und Unibail übergeben, die inhaltlich im Wesentlichen mit der Ablösevereinbarung (Teil 2 § 5.8.2) übereinstimmt.

7.5 Sollte das Konsortium die bestehende Finanzierung durch die Finanzierung mehrerer Neuer Finanzierer ersetzen wollen, wird klargestellt, dass die Verkäuferin alle zur Absicherung dieser Finanzierungen in Abteilung III des Grundbuchs der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und dem Rest-Kaufgrundstück 2 einzutragenden Grundpfandrechte insgesamt maximal in der in Teil 4 § 7.4 bestimmten Höhe nach Maßgabe von Teil 4 § 7.4 gegen sich gelten lassen wird. Das Konsortium ist verpflichtet sicherzustellen, dass Grundpfandrechte in Abteilung III, die die Verkäuferin gegen sich gelten lassen muss, gegen Zahlung in Höhe maximal des Ablösebetrages, gelöscht werden.

7.6 Wenn und soweit die Verkäuferin die zu Gunsten des Neuen Finanzierers in Abteilung III eingetragenen abgetretenen HF Grundschulden oder neuen Grundpfandrechte auf Basis einer von der Verkäuferin nach Teil 4 § 7.4 abgegebenen Erklärung gegen sich gelten lassen muss, hat die Refinanzierung keinen Einfluss auf die Höhe des Wiederkaufspreises. Vielmehr gelten die Regelungen dieser Vereinbarung, die sich auf den Wiederkaufspreis, die HF Grundschulden und/oder deren Ablösung beziehen oder damit im Zusammenhang stehen, entsprechend. Es wird klargestellt, dass eine Refinanzierung entsprechend diesem Teil 4 § 7 nicht zu einer Veränderung, insbesondere nicht zu einer Erhöhung des Wiederkaufs-

preises führt; bei einer etwaigen Übernahme der entsprechenden Grundpfandrechte durch die Verkäuferin werden diese also auf den Wiederkaufspreis angerechnet und die Verkäuferin ist berechtigt, die Grundpfandrechte durch Zahlung aus dem Wiederkaufspreis abzulösen.

7.7 Bei Bedarf werden die Parteien auf Aufforderung einer Partei einen Nachtrag zu dieser Vereinbarung schließen, in der die im Zusammenhang mit der neuen Finanzierung gegebenenfalls notwendigen Anpassungen unter Beachtung der Regelungen dieses Teils 4 § 7 vorgenommen werden. Nach Möglichkeit sollen der/die Neuen Finanzierer an diesem Nachtrag beteiligt werden.

§ 8
SCHULDBEITRITT

8.1 Die Holding GmbH tritt hiermit allen in dieser Vereinbarung begründeten Verpflichtungen von SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 bei.

8.2 Gegenüber der Verkäuferin haftet die Holding GmbH zusammen mit SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2 jeweils als Gesamtschuldner.

§ 9
EINSEITIGES ANGEBOT

9.1 Die Parteien dieser Vereinbarung (ausgenommen die Verkäuferin sowie der Käufer „Wohnturm“ und der Käufer „Altes Hafenamt“) (zusammen die ***Anbietenden***) bieten hiermit der Verkäuferin die Vereinbarung der nachfolgenden genannten Regelungen an (***Angebot***):

9.1.1 Teil 2 § 1, §§ 2.3 bis 2.6, § 3 bis § 14 sowie Teil 4 § 1, § 7, § 8 und §§ 11.1 bis 11.8, 11.12 und 11.13.

9.1.2 § 16.2b GKV 2005 wie folgt abgeändert:

„Die in Teil 2 § 1 aufgeführten Wiederkaufrechte der Verkäuferin gemäß § 16 GKV 2005 erlöschen mit Ablauf des 7. Januar 2016.“

9.2 An das Angebot sind die Anbietenden unbedingt und unwiderruflich bis zum Ablauf des 17. Juli 2015, 24.00 Uhr (***Annahmefrist***) gebunden. Die Verkäuferin ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, das Angebot der Anbietenden im Laufe der Annahmefrist jederzeit anzunehmen.

9.3 Die Annahme des Angebots kann nur durch Erklärung der Verkäuferin vor der Notarin oder ihrem Vertreter/Rechtsnachfolger im Amt innerhalb der Annahmefrist erfolgen. Die Anbietenden verzichten hiermit auf das Erfordernis des Zugangs der Annahmeerklärung. Die Notarin sowie ihr Vertreter/Rechtsnachfolger im Amt werden jedoch angewiesen, die Anbietenden durch Übersendung einer Ausfertigung der Annahmeerklärung über die Annahme des Angebots unverzüglich zu informieren.

9.4 Das Angebot entfällt mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach Teil 4 § 10.1. Hat die Verkäuferin das Angebot bei Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach Teil 4 § 10.1 bereits angenommen, werden die auf der Grundlage des Angebots vereinbarten Regelungen ersetzt durch die weiteren Regelungen dieser Vereinbarung.

9.5 Die Kosten der Beurkundung sowie des Vollzugs einzelner oder aller Teile dieses Angebots, einschließlich des grundbuchlichen Vollzugs sowie der etwaigen Grunderwerbsteuer, trägt die Beteiligungs GmbH.

§ 10
AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG

10.1 Die vorliegende Vereinbarung steht, mit Ausnahme von Teil 2 Vorbemerkung, §§ 5.2, 5.3, 5.4, 5.8.1 letzter Satz, 9.6, 10.4, § 12 und § 14 sowie Teil 3 Vorbemerkung und § 5.1 sowie Teil 4 Vorbemerkung, § 5.3, § 6.1, § 8, § 9, § 10 und §§ 11.3 bis 11.8, 11.12 und 11.13 unter der aufschiebenden Bedingung, dass die aufschiebende Bedingung gemäß § 27.1 GKV Süd eingetreten ist. § 27.3 GKV Süd gilt entsprechend. § 27.5 Satz 1 GKV Süd gilt grundsätzlich ebenfalls entsprechend; ausgenommen ist die Geltung von § 27.5 Satz 1 GKV Süd jedoch für Teil 2 § 10.4, § 14, Teil 3 § 5.1 sowie Teil 4 § 8, § 9, § 10, §§ 11.1, 11.3 bis 11.8, 11.12 und 11.13. Es wird klargestellt, dass etwaige Rücktrittsrechte unter dem Übertragungsvertrag unberührt bleiben.

10.2 Den Parteien ist der Inhalt des HmbTG bekannt. Sie wissen um die sich hieraus für die Verkäuferin ergebenden Transparenzpflichten, erkennen diese an und bestätigen, dass die vorliegende Vereinbarung schließlich ihrer Anlagen, allerdings mit Ausnahme der Beschreibung der Belastungen in Abteilung III der Grundbücher, der als **Anlage AEV G** beigefügten Grundbücher sowie des Treuhandauf-

trags der HF einschließlich Löschungsbewilligung (**Anlage AEV J**) und der Ablösevereinbarung (**Anlage AEV K**), keine Geschäftsgeheimnisse der Parteien oder sonstige Informationen enthält, die einer Offenlegung dieser Vereinbarung samt ihrer Anlage(n) entgegenstehen würden.

10.3 Darüber hinaus steht der Verkäuferin gemäß § 10 Abs. 2 HmbTG für die Dauer von einem Monat ab Veröffentlichung dieser Vereinbarung im Informationsregister ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung zu.

§ 11
SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Die Vertragsparteien erteilen der Notarin und ihrem Vertreter/Rechtsnachfolger im Amt die unwiderrufliche Empfangs- und Zustellungsvollmacht für alle Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung und deren Durchführung. Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, Kopien dieser Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke unverzüglich an den Adressaten und die weiteren Parteien weiterzuleiten.

11.2 SPV14, SPV16, Rest-Käufer 2, Propertize und Groß & Partner sind verpflichtet sicherzustellen, dass

11.2.1 die HF eine Rangrücktrittserklärung in Bezug auf die HF Grundschulden gegenüber den zugunsten der Verkäuferin nach §§ 16.11, 24.4 GKV Süd einzutragenden Auflassungsvormerkungen in grundbuchlicher Form bewilligt und zur Eintragung bringt und

11.2.2 die HF das Bestehen der Wiederkaufsrechte der Verkäuferin gemäß Teil 1 § 3 und Teil 2 § 1 für die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 sowie die Erstreckung dieser Wiederkaufsrechte auf alle diese Teilflächen – in ggf. geteilter Form (Teil 2 § 1.4) – anerkennt und für den Fall einer Ausübung eines Wiederkaufsrechts durch die Verkäuferin auf die Geltendmachung von Einwendungen (einschließlich Einreden) gegen das Bestehen und die Ausübung des Wiederkaufsrechts, unabhängig vom Zeitpunkt der Begründung der Einwendungen, verzichtet.

11.3 Das Konsortium (insbesondere SPV 14, SPV 16 und Rest-Käufer 2) verpflichtet sich, seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf einen etwaigen Rechts-

nachfolger mit entsprechender Weiterübertragungsverpflichtung zu übertragen. Dies gilt allerdings nicht für den Fall der geplanten Projektneuordnung und die hiermit einhergehende Übertragung der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und des Restkaufgrundstücks 2 auf Unibail.

11.4 Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung. § 306 BGB (Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen) bleibt unberührt.

11.5 Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, ist die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung als ersetzt anzusehen, die – soweit nur rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in dieser Vereinbarung. § 306 BGB (Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen) bleibt unberührt.

11.6 Die nachfolgend genannten notariellen Urkunden lagen bei der heutigen Beurkundung in beglaubigter Ablichtung vor. Auf sie wird gemäß § 13a BeurkG ausdrücklich verwiesen, und ihr Inhalt wird zum Gegenstand der Vereinbarungen in dieser Niederschrift gemacht. Der Inhalt des GKV 2005 und des Erbbaurechtsvertrags ist den Erschienenen im vollen Umfang bekannt. Nach Belehrung durch die Notarin über die Bedeutung der Verweisung verzichten sie auf eine erneute Verlesung und Beifügung zu dieser Niederschrift:

11.6.1 der GKV 2005, d.h. der Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 (UR-Nr. 2006/2005 A des hamburgischen Notars Dr. Adam Freiherr von Kottwitz) sowie der 1. Nachtrag vom 18. November 2005 (UR-Nr. 2458/2005 A des hamburgischen Notars Dr. Adam Freiherr von Kottwitz) (***1. Nachtrag***), der 2. Nachtrag vom 4./5. Oktober 2007 (UR-Nr. 1844/2007 A desselben Notars) (***2. Nachtrag***) samt Nachtragsurkunde hierzu vom 26. November 2007 (UR-Nr. 2351/2007 A desselben Notars),

der 3. Nachtrag vom 28./29. Dezember 2007 (UR-Nr. 2673/2007 A desselben Notars) (***3. Nachtrag***), der 4. Nachtrag vom 15. Februar 2008 (UR-Nr. 293/2008 A desselben Notars) (***4. Nachtrag***), der 5. Nachtrag vom 18. Dezember 2009 (UR-Nr. 1582/2009 A desselben Notars) (***5. Nachtrag***), der Nachtrag 5A vom 23. März 2010 (UR-Nr. 554/2010 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück) (***Nachtrag 5A***), der 6. Nachtrag vom 23. April 2010 (UR-Nr. 701/2010 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück; ***6. Nachtrag***), der 7. Nachtrag vom 22. Dezember 2011 (UR-Nr. 1481/2011 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück; ***7. Nachtrag***), der 8. Nachtrag vom 19. September 2012 (UR-Nr. 1157/2012 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück; ***8. Nachtrag***), die Ausgliederungsvereinbarung SPV 12 (UR-Nr. 788/2013 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück; ***9. Nachtrag*** oder auch ***AGV SPV 12***), der 10. Nachtrag vom 11. Oktober 2013 (UR-Nr. 1345/2013 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück; ***10. Nachtrag***), sowie der 11. Nachtrag vom 4. Dezember 2013 (UR-Nr. 1644/2013 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück; ***11. Nachtrag***);

11.6.2 der Erbbaurechtsvertrag über die Teilfläche SPV 13 (Anlage 17.2 zum GKV 2005), ergänzt durch folgende Nachträge: 1. Nachtrag vom 18. Dezember 2008 (UR-Nr. 2168/2008 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück), 2. Nachtrag vom 18. Dezember 2009 (UR-Nr. 1581/2009 A des hamburgischen Notars Dr. Adam Freiherr von Kottwitz), 3. Nachtrag vom 22. Dezember 2011 (UR-Nr. 1480/2011 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück) sowie 4. Nachtrag vom 4. Dezember 2013 (UR-Nr. 1645/2013 T des hamburgischen Notars Dr. Till Kleinstück).

11.7 Soweit in dieser Vereinbarung keine ausdrücklichen abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten vollumfänglich die Regelungen des GKV 2005, insbesondere im Hinblick auf das nördliche Überseequartier, unverändert fort.

11.8 Immer dann, wenn in der vorliegenden Vereinbarung vom Konsortium die Rede ist, bedeutet die Verwendung dieser Sammelbezeichnung nicht, dass die unter diesem Begriff gemeinsam bezeichneten Gesellschaften aus oder im Zusammen-

hang mit der vorliegenden Vereinbarung gesamtschuldnerisch Pflichten übernommen haben, soweit nicht bezüglich einer gesamtschuldnerischen Haftung der GKV 2005 oder die vorliegende Vereinbarung eine ausdrückliche Regelung enthält.

11.9 In Konkretisierung der Regelungen des GKV 2005, insbesondere § 16.11 GKV 2005 und § 4 des 2. Nachtrags zum GKV 2005, erklärt die Verkäuferin hiermit im Wege eines echten Vertrages zugunsten der HF (§ 328 BGB), dass die Verkäuferin

11.9.1 auf den ihr gegenwärtig oder zukünftig etwaig zustehenden Vormerkungsschutz hinsichtlich der auf den Teilflächen SPV 14, SPV 16 und dem Rest-Kaufgrundstück 2 lastenden HF Grundschulden verzichtet und

11.9.2 die HF Grundschulden im Fall der Ausübung ihrer durch jedwede bestehende oder zukünftige, gegenüber den HF Grundschulden vorrangige Auflassungsvormerkung gesicherten Rechte betreffend die Teilflächen SPV 14, SPV 16 und das Rest-Kaufgrundstück 2 übernimmt

und zwar jeweils bis zur Höhe von EUR 95.509.724 (fünfundneunzig Millionen fünfhundertneuntausend siebenhundertvierundzwanzig).

11.10 Die Erklärung der Verkäuferin nach Teil 4 § 11.9 gilt auch zugunsten eines Rechtsnachfolgers der HF (§ 328 BGB), an den die HF Grundschulden von der HF abgetreten werden, wenn dieser Rechtsnachfolger die Verpflichtungen der HF aus der Grundschuldablöse- und Vollstreckungsverzichtsvereinbarung zwischen unter anderem der Verkäuferin und der HF vom 11. Dezember 2014, insbesondere die Verpflichtung zur Löschung der HF Grundschulden Zug um Zug gegen Zahlung des in Teil 4 § 11.9 genannten Betrages zu löschen bzw. aus der Pfandhaft zu entlassen, solange der jeweilige Rechtsnachfolger Rechteinhaber an den HF Grundschulden sein sollte, sowie aus dem der Notarin erteilten Treuhandauftrag vom 11. Dezember 2014 übernommen hat.

11.11 Die Parteien stellen zur Erläuterung – ausdrücklich in ihrem Verhältnis untereinander und ohne Auswirkung auf Teil 4 §§ 11.9, 11.10 – klar: Die Erklärungen der Verkäuferin nach Teil 4 §§ 11.9, 11.10 betreffend die Ablösung von Grund-

pfandrechten in Höhe des Wiederkaufspreises (Teil 2 § 3) entfaltet dann Relevanz, wenn und solange einerseits zugunsten der Verkäuferin Rückauflassungsvormerkungen im Grundbuch der Teilflächen SPV 14, SPV 16 und des Rest-Kaufgrundstücks 2 eingetragen sind, die Wiederkaufsrechte/Kaufrechte der Verkäuferin absichern, und andererseits die HF Grundschulden im Grundbuch dieser Teilflächen eingetragen sind. Nach Erlöschen der Wiederkaufsrechte/Kaufrechte der Verkäuferin (ohne dass diese vor Löschung ausgeübt worden sind) oder Löschung der HF Grundschulden haben die Erklärungen der Verkäuferin nach Teil 4 § 11.9, § 11.10 also faktisch keine Wirkung mehr.

11.12 Alle Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit – soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist – der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Formerfordernis nach dieser Vorschrift.

11.13 Die Kosten der Beurkundung sowie des Vollzugs einzelner oder aller Teile dieser Vereinbarung, einschließlich des grundbuchlichen Vollzugs sowie der etwaigen Grunderwerbsteuer, trägt die Beteiligungs GmbH.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

[redacted]

DR. MAXIMILIANE MEYER-REHFUEß HAMBURG NOTARIATSSIEGEL

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage AEV G	Grundbuchauszüge
Anlage AEV H	Auszug Baulastenverzeichnis
Anlage AEV I	Positionen Vorhaltekosten
Anlage AEV J	Kopie Pfandhaftentlassungserklärungen und Löschungsbewilligungen samt Treuhandauftrag
Anlage AEV K	Ablösevereinbarung
Anlage AEV L	Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
Anlage AEV M	Rahmenvorgaben HafenCity Quartiersmanagement

Anlage E

Teil E der Rahmenurkunde

DAUERNUTZUNGSRECHTSVERTRAG

KREUZFAHRTTERMINAL ÜSQ

HAFENCITY HAMBURG – ÜBERSEEQUARTIER

Verhandelt

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am 10. Dezember 2014

Vor mir, der Notarin

[redacted]

mit dem Amtssitz Neuer Wall 55, 20354 Hamburg

erschienen heute:

1) Herr [redacted]

Anschrift: HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg
von Person bekannt

handelnd für die

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen),
Anschrift: Osakaallee 11, 20457 Hamburg;

Dauernutzungsrechtsinhaber

2a) Herr [redacted]
2b) Frau

handelnd für die

Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10244, derzeit c/o mfi management für immobilien AG, Bamlerstraße 1, 45141 Essen, als künftiger

Grundstückseigentümer

Daraufhin erklärten die Erschienenen zu meinem Protokoll die folgenden

Dauernutzungsrechtsvertrag

in dem der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber zusammen als ***Parteien*** sowie dieser Dauernutzungsrechtsvertrag als ***Dauernutzungsrechtsvertrag*** bezeichnet werden.

INHALTSVERZEICHNIS

§ 1 Bauwerk 6
§ 2 Dauernutzungsrecht und Nutzungsgegenstand 8
§ 3 Aufteilung des Grundstücks in Teileigentum 10
§ 4 Planung des Bauwerks 11
§ 5 Erstellung des Nutzungsgegenstandes 14
§ 6 Änderungswünsche des Dauernutzungsrechtsinhabers 16
§ 7 Verfügbarkeit Kaioperationsflächen 1 und 2 18
§ 8 Nutzungsbeginn, Übergabe des Nutzungsgegenstandes 18
§ 9 Ausbau des Nutzungsgegenstandes, Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes 20
§ 10 Nutzung durch den Dauernutzungsrechtsinhaber 22
§ 11 Nutzungsentgelt, Umsatzsteuer 24
§ 12 Zahlungsbeginn, Fälligkeit 26
§ 13 Abrechnung der Betriebskosten 26
§ 14 Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen 27
§ 15 Änderung/Umbau durch den Dauernutzungsrechtsinhaber 29
§ 16 Bauliche Veränderungen durch Grundstückseigentümer 30
§ 17 Nutzungsdauer / Heimfall 30
§ 18 Betreten des Nutzungsgegenstandes 31
§ 19 Einwirkungen 32
§ 20 Beschilderung 33
§ 21 Versicherung 33
§ 22 Wiederaufbau 34
§ 23 Rücktritt 36
§ 24 Ergänzende Erklärungen zum Dauernutzungsrecht 36
§ 25 Kosten 38
§ 26 Vertragsüberleitung, Vertragsanpassung 38
§ 27 Aufschiebende Bedingung 39
§ 28 Auflösende Bedingung 39
§ 29 Mitteilungen, Erklärungen 39
§ 30 Vertragsdurchführung 40
§ 31 Schlussbestimmungen 41
Schlussvermerk 41

Vorbemerkung

0.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber war – und ist teilweise noch – Eigentümer der dem „Sondervermögen Stadt und Hafen" zugewiesenen Grundstücke, auf denen die sogenannte HafenCity entsteht. Das Sondervermögen ist mit Gesetz vom 27. August 1997 gebildet worden; dessen Geschäfte werden von der HafenCity Hamburg GmbH besorgt. Das Gebiet des Sondervermögens wird sukzessive entwickelt und die bebaubaren, nicht für öffentliche Nutzungen vorgesehenen, Grundstücksflächen an Investoren veräußert.

0.2 Nach Maßgabe des Grundstückskaufvertrags vom 12. September 2005 und der bisher hierzu geschlossenen Nachträge (zusammenfassend ***GKV 2005***) hat der Dauernutzungsrechtsinhaber die Flächen des Überseequartiers (Nord und Süd), den zentralen Stadtbaustein der HafenCity, an ein Konsortium vormals bestehend aus Projektgesellschaften von ING Real Estate Development International B.V., Propertize B.V. sowie Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (***Käuferkonsortium***) veräußert mit der Zielsetzung, dort das Überseequartier als multifunktionales Herzstück der HafenCity zu entwickeln und zu errichten.

0.3 Inzwischen wurde der Nordteil des Überseequartiers, das sogenannte Kaufgrundstück 1, weitgehend fertiggestellt und das Überseequartier an das U-Bahn-Netz angeschlossen. ING Real Estate Development International B.V. ist im Jahr 2013 aus dem Käuferkonsortium ausgeschieden.

0.4 Zur Regelung des Neustarts der Entwicklung des südlichen Überseequartiers haben unter anderem der Grundstückseigentümer, der Dauernutzungsrechtsinhaber und das Käuferkonsortium einen weiteren Nachtrag zum GKV 2005 geschlossen (***GKV Süd***) (Teil C der Rahmenurkunde).

0.5 U.a. mit dem Übertragungsvertrag Überseequartier Süd, Hamburg (***Übertragungsvertrag***) (Teil A der Rahmenurkunde) hat der Grundstückseigentümer gemeinsam mit anderen Gesellschaften Grundstücke im südlichen Überseequartier angekauft. Nach Eigentumsumschreibung werden diese Grundstücke teilweise zu einem Grundstück (***Grundstück***) vereinigen und nach Wohnungseigentumsgesetz aufteilen. Zum Grundstück gehört dabei das Flurstück 1957, eingetragen als Teil des unter der lfd. Nr. 1 im Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 2199, eingetragenen Grundstücks.

0.6 Auf dem Grundstück wird der Grundstückseigentümer gemeinsam mit den anderen Gesellschaften, die Eigentümer eines Bruchteils des Grundstücks werden, ein Gebäude errichten, das u.a. für ein Hotel und Einzelhandel genutzt wird, das aber auch Anlagen zur Passagierabfertigung, insbesondere die Abfertigungshallen auf dem Flurstück 1957, für den Betrieb eines Kreuzfahrtterminals vorsehen wird (***Bauwerk***). Zur Zeit wird auf dem Grundstück bereits ein provisorisches Kreuzfahrtterminal mit zwei Anlandeplätzen für große Kreuzfahrtschiffe, von denen sich ein Liegeplatz südlich des Grundstücks (***Kaioperationsfläche 1***) und ein Liegeplatz süd-östlich hiervon (***Kaioperationsfläche 2***) befindet, erfolgreich betrieben.

0.7 Derzeit laufen pro Jahr ca. 190 Kreuzfahrtschiffe Hamburg an, die zu einem gewichtigen Teil an diesem provisorischen Kreuzfahrtterminal in der HafenCity festmachen und abgefertigt werden. Ein solches Aufkommen wird auch in den kommenden Jahren, vornehmlich in den Sommermonaten (April bis September), jeweils mit einer Aufenthaltsdauer der Kreuzfahrtschiffe von wenigen Stunden bis zu zwei Tagen (in wenigen Fällen auch länger), erwartet.

0.8 Nach Maßgabe dieses Dauernutzungsrechtsvertrags räumt der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber für den Betrieb eines Kreuzfahrtterminals ein Dauernutzungsrecht ein.

0.9 Der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber werden bei der Umsetzung und Durchführung dieses Dauernutzungsrechtsvertrages vertrauensvoll und mit Rücksicht auf ihre jeweiligen Belange zusammenarbeiten.

§ 1
Bauwerk

1.1 Der Grundstückseigentümer plant und errichtet – gemeinsam mit den weiteren, den Investor Retail (wie im GKV Süd definiert) bildenden Gesellschaften – auf dem Grundstück Gebäude gemäß den Regelungen des GKV Süd. Der Grundstückseigentümer und die weiteren den Investor Retail bildenden Gesellschaften haben sich im GKV Süd verpflichtet, das Bauwerk so zu planen und zu errichten, dass es integrierte bauliche Anlagen für ein Kreuzfahrtterminal zur Abfertigung von Kreuzfahrtschiffpassagieren (***Kreuzfahrtterminal***) einschließlich der Zufahrts- und Zugangsbereiche, der Vorfahrtsflächen für 20 Taxen, der baurechtlich nachzuweisenden Zahl von Stellplätzen für PKW und der Bushaltepositionen für mindestens 15 Busse enthält. Die Flächen, auf die sich das Kreuzfahrtterminal erstrecken soll, sind hinsichtlich der Abfertigungshallen, des Busterminals und der Taxivorfahrt (nebst eines Teils des in der Tiefgarage ÜSQ gelegenen Teils der Zuwegung hierzu) und einzelner Wegeflächen (Fluchtwege, Treppenhäuser) sowie der Rampe auf die Kaioperationsflächen in den **Anlagen DNR 1.1a) bis d)** blau und rot und grün markiert. Die Parteien stellen klar, dass der Ausbau der übrigen Flächen des Bauwerks (z.B. Hotelausbau, Retail) nach diesem Dauernutzungsrechtsvertrag nicht geschuldet ist; hierfür gelten ausschließlich die Regelungen des GKV Süd.

1.2 In Konkretisierung der Verpflichtungen des Grundstückseigentümers aus dem GKV Süd vereinbaren die Parteien, dass die als Teil des Bauwerks zu errichtenden Gebäudeflächen für ein Kreuzfahrtterminal zur Abfertigung von Kreuzfahrtschiffpassagieren als geschlossener Rohbau und bezüglich der zentralen technischen Gebäudeausrüstung entsprechend dem Standard für Einzelhandelsgroßmieter (ohne Kühlung) im ÜSQ Süd (wie im GKV Süd definiert) errichtet werden (vgl. näher § 5) und im Übrigen die nachfolgend ausdrücklich genannten Anforderungen erfüllen müssen:

1.2.1 zwei Abfertigungshallen zur ausschließlichen Nutzung durch den Dauernutzungsrechtsinhaber mit insgesamt ca. 4.600 m² BGF, jeweils ca. hälftig auf der Erdgeschossebene auf einem Niveau von ca. 9,30 m üNN und der ersten Obergeschossebene auf einem Niveau von ca. 14,30 m üNN entsprechend dem Layout und der Lage gemäß **Anlagen DNR 1.1a) und b)** (***Abfertigungshallen***);

1.2.2 lichte Rohbau-Höhe der Geschosse (Oberkante Fußboden bis Unterkante Decke) mindestens 5 m und Befahrbarkeit der Erdgeschossebene mit Flurförderfahrzeugen; insgesamt ohne Estrich und Innenwände;

1.2.3 Verbindung der Erdgeschossebene mit der tieferliegenden Kaioperationsfläche 1 über eine zu Abfertigungszeiten der Kreuzfahrtschiffe exklusiv vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu nutzende Rampe (im Übrigen zur Mitnutzung) mit maximal 10% Steigung, die von Flurförderfahrzeugen bei Begegnungsverkehr befahren werden kann, eine maximale Verkehrslast von 10 kN aufweist und als Teil des Bauwerkes errichtet wird (***Rampe***);

1.2.4 Anbindungsmöglichkeiten von bis zu zwei mobilen oder festen Gangways an das erste Obergeschoss;

1.2.5 über die Rampe zugänglicher und zu Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen exklusiv für den Kreuzfahrtbetrieb reservierter Busbahnhof (im Übrigen zur Mitnutzung) mit

zwölf Ladepositionen und drei zusätzlichen Wartepositionen nebst Zuwegung sowie Schrankenanlage unterhalb der Abfertigungshalle in der Erdgeschossebene (***Busbahnhof***);

1.2.6 Verfügbarkeit einer (zu Abfertigungszeiten mit Priorität für das Kreuzfahrtterminal zur Verfügung zu stellenden) Taxivorfahrt (im Übrigen zur Mitnutzung) nebst Zuwegung mit 20 Haltepositionen, die durch eine Schrankenanlage gesichert ist, unterhalb des Busbahnhofs zur Mitnutzung (***Taxivorfahrt***);

1.2.7 Mitnutzung der Informationsanlage (elektronisches Steuerungssystem) für die Schrankensteuerung und Kassenanlagen für Busbahnhof und Taxivorfahrt; der Dauernutzungsrechtsinhaber gestattet, dass der Grundstückseigentümer sein Parkinformationssystem an das öffentliche Informationssystem (Parkleitsystem) mit einer wechselseitigen Datenschnittstelle anbindet;

1.2.8 Verfügbarkeit der für den Kreuzfahrtbetrieb baurechtlich notwendigen Anzahl an (nicht exklusiv nutzbaren) PKW-Stellplätzen zur Mitnutzung in der Tiefgarage des ÜSQ Süd (***PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb***) nebst Mitnutzung der zur Zufahrt erforderlichen Wegeflächen / Infrastruktur der Tiefgarage des ÜSQ Süd;

1.2.9 Verfügbarkeit von zehn PKW-Stellplätzen (und der entsprechenden Zugangskarten) für die Tiefgarage des ÜSQ Süd für den Zoll, die Bundespolizei und Vertreter der Terminalbetriebsgesellschaft (***PKW-Stellplätze Terminalbetrieb***) nebst Mitnutzung der zur Zufahrt erforderlichen Wegeflächen / Infrastruktur der Tiefgarage des ÜSQ Süd. Davon müssen fünf PKW-Stellplätze örtlich fest bestimmt und exklusiv dem Dauernutzungsrechtsinhaber vorbehalten sein und auf der Ebene, auf der sich die Taxivorfahrt befindet, und in der Nähe des Zugangs / Aufzugs zu den Abfertigungshallen liegen. Eine gesonderte Vergütung der PKW-Stellplätze Terminalbetrieb ist nicht geschuldet, sondern mit den Leistungen aus diesem Vertrag abgegolten;

1.2.10 drei Personenaufzüge (keine hydraulischen Systeme; Fassungsvermögen jeweils 20 Personen) zur exklusiven Nutzung; Lage nach mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber einvernehmlich abgestimmtem Layout und Planung des Grundstückseigentümers mit einer Transportfläche von mindestens zwei Europaletten von der Taxivorfahrt bis zur ersten Obergeschossebene mit durchschnittlicher Fahrgeschwindigkeit von 1,6 m/s;

1.2.11 exklusive Nutzung des Fahrsteigs/Laufbands vom Busbahnhof bis zur Erdgeschossebene sowie Fahrtreppe/Rolltreppe von der Erdgeschossebene bis zur ersten Obergeschossebene;

1.2.12 Mitnutzung der Anlieferungs-/Entsorgungsflächen im Warftgeschoss des Bauwerks für den Nutzungsgegenstand.

1.3 Das Bauwerk ist vom Grundstückseigentümer so zu errichten, dass alle baulichen für ein Kreuzfahrtterminal bestehenden Anforderungen eingehalten werden, insbesondere solche baulichen Anforderungen, die sich aus dem bei Erlangung der Baugenehmigung geltenden „Internationalen Code für die Gefahrenabwehr auf Schiffen und in Hafenanlagen", verabschiedet auf der diplomatischen Konferenz der Internationalen Seeschifffahrtsorganisation am 12. Dezember 2002, nebst Umsetzung durch die Verordnung (EG) Nr. 725/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. März 2004 zur Erhöhung der Gefahrenabwehr auf Schiffen und in Hafenanlagen sowie nationalen Umsetzungsgesetzen (***ISPS Code***) ergeben.

1.4 Die Darstellungen in **Anlagen DNR 1.1a) bis d)** und etwaige Angaben zu Maßen, Qualitäten und bauphysikalischen Eigenschaften stellen nur einfache Beschaffenheitsangaben dar, soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart ist. Soweit in **Anlagen DNR 1.1a) bis d)** Innenwände, Innenausbau oder Einrichtungsgegenstände abgebildet sind, erfolgt dies zu Illustrationszwecken und begründet keine Ausstattungspflicht des Grundstückseigentümers, soweit in diesem Dauernutzungsrechtsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

§ 2
Dauernutzungsrecht und Nutzungsgegenstand

2.1 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, dem Dauernutzungsrechtsinhaber ein Dauernutzungsrecht gemäß § 31 Abs. 2 WEG nach Maßgabe dieses Dauernutzungsrechtsvertrages sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen bzw. bestellen zu lassen und diese grundbuchlich ranggerecht (insbesondere jeweils vor allen Belastungen in Abteilung III des betroffenen Grundbuchs, vgl. § 24.4 GKV Süd) mit Ausnahme etwaiger Belastungen in Abt. III zu Gunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers zur Eintragung zu bringen.

2.1.1 Das Dauernutzungsrecht ist vom Grundstückseigentümer in jedem Fall für die Flächen der Abfertigungshallen zu bestellen, die in sich abgeschlossen herzustellen sind und dem Dauernutzungsrechtsinhaber zur alleinigen Nutzung zustehen. Grundstückseigentümer und Dauernutzungsrechtsinhaber sind sich über eine entsprechende Bestellung einig. Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt hierzu bereits jetzt die Eintragung gemäß § 24. Dem Dauernutzungsrechtsinhaber stehen die Rechte aus § 33 Abs. 3 WEG hinsichtlich der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Bauwerks und des Grundstücks zu.

2.1.2 Hinsichtlich der übrigen Flächen / Einrichtungen des Nutzungsgegenstandes (mit Ausnahme der PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb) und hinsichtlich der Flächen der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Bauwerks und des Grundstücks, für die eine Nutzung für Zwecke des Dauernuzungsrechtsinhabers nach diesem Dauernutzungsrechtsvetrag über § 33 Abs. 3 WEG nicht ausreichend gesichert ist, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, (ggf. auch unter Mitwirkung der übrigen Gesellschaften des Investors Retail bzw. des Investors E3) beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers mit dem Recht, die Ausübung einem Dritten zu überlassen, zu bestellen bzw. bestellen zu lassen. Dem Dauernutzungsrechtsinhaber dürfen im Rahmen der Dienstbarkeitenbestellung keine Kosten, insbesondere für Instandhaltung bzw. Instandsetzung oder Erneuerung auferlegt werden. Eine Kostenbeteiligung des Dauernuztungsrechtsinhabers erfolgt ausschließlich nach Maßgabe dieses Dauernutzungsrechtsvertrags.

2.1.3 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich ferner, zugunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers zur Nutzung der Zufahrts- und Zugangswege sowie etwaige weitere für die Anbindung und Erschließung des Nutzungsgegenstandes erforderliche beschränkte persönliche Dienstbarkeiten spätestens drei Monate nach der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes (§ 8.2) zu bestellen bzw. bestellen zu lassen.

Das Recht, die in §§ 2.1.2, 2.1.3 Flächen bzw. weitere Gemeinschaftsflächen des Grundstücks / Bauwerks ggf. auch im Rahmen des Dauernutzungsrechts mit zu nutzen (vgl. § 33 Abs. 3 WEG), bleibt unberührt. Hinsichtlich der Pflicht des Investors Retail und des Investors E3 zur

Mitwirkung an der Bestellung des Dauernutzungsrechts und der Dienstbarkeiten wird auf § 12.7 GKV Süd verwiesen. Das Dauernutzungsrecht ist gleichzeitig mit der Anlage des Teileigentumsgrundbuchs zur Eintragung zu bringen. Im Übrigen wird auf § 24 verwiesen, wobei insbes. § 24.4 zu beachten ist. Die vorstehend bezeichneten Dienstbarkeiten sind vom Grundstückseigentümer (ggf. auch unter Mitwirkung der übrigen Gesellschaften des Investors Retail oder des Investors E3) nach Maßgabe von § 12 GKV Süd zur Eintragung bringen bzw. bringen zu lassen.

2.2 Die künftige Lage und Größe des Nutzungsgegenstandes ist, zumindest teilweise, soweit dies bei Abschluss dieses Dauernutzungsrechtsvertrages aufgrund des Planungsstadiums des Bauwerks bereits möglich ist, in **Anlagen DNR 1.1a) bis d)** bestimmt. Zum Nutzungsgegenstand gehören

2.2.1 die in §§ 1.2.1, 1.2.9, 1.2.10 und § 1.2.11genannten Flächen, Teile, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör des Bauwerkes (Abfertigungshallen, PKW-Stellplätze Terminalbetrieb, soweit fest zugeordnet, Personenaufzüge, Fahrsteige / Fahrtreppen) zur ausschließlichen Nutzung, wobei die Abfertigungshallen in der **Anlagen DNR 1.1 a) und b)** sowie die Fahrsteige, Fahrtreppen und Personenaufzüge in der **Anlage DNR 1.1 c) und d)** jeweils blau markiert sind (***Ausschließlicher Nutzungsgegenstand***); und

2.2.2 die in §§ 1.2.3, 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9 und 1.2.12 und zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Flächen, Teile, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör des Bauwerkes (Rampe, Busbahnhof, Taxivorfahrt, PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb, Schrankensteuerung/Kassenanlagen, PKW-Stellplätze Terminalbetrieb, soweit nicht exklusiv zugeordnet, Anlieferungs-/Entsorgungsflächen Warftgeschoss) und des Grundstückes zur Mitbenutzung (***Gemeinsamer Nutzungsgegenstand)***

Ausschließlicher und Gemeinsamer Nutzungsgegenstand werden gemeinsam als ***Nutzungsgegenstand*** bezeichnet.

Speziell hinsichtlich der Flächen nach § 1.2.6 und § 1.2.8 (Taxivorfahrt, PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb) gilt: Der Grundstückseigentümer wird für die Verfügbarkeit dieser Flächen bzw. Einrichtungen zur Mitnutzung durch Kreuzfahrtgäste/Taxifahrer/Dritte auf Basis von marktüblich zu vergütenden gesonderten Nutzungsverträgen sorgen. Allerdings sind diese Flächen bzw. Einrichtungen nicht zur Nutzung durch den Dauernutzungsrechtsinhaber selbst bestimmt, der aber umgekehrt insoweit auch selbst keine Vergütung schuldet. Der Grundstückseigentümer darf Kreuzfahrtgäste/Taxifahrer und sonstige Besucher/Benutzer des Kreuzfahrtterminals, die diese Flächen bzw. Einrichtungen nutzen, sowohl während als auch außerhalb der Abfertigungszeiten gegenüber anderen Langzeitparkern nicht benachteiligen (d.h. insbes. kein höheres Entgelt verlangen). Hinsichtlich der Erhebung von Nutzungsgebühren / Vergütung für die Taxivorfahrt gilt dabei § 10.8.

2.3 Wenn und soweit im Verlauf der weiteren Planung und/oder Errichtung des Bauwerks in Abstimmung von Grundstückseigentümer und Dauernutzungsrechtsinhaber der Nutzungsgegenstand konkretisiert wird und/oder sich eine Änderung des Nutzungsgegenstandes, insbesondere von Lage und Größe, ergibt (wobei ohne Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers hinsichtlich der Funktionsfähigkeit und Größe des Nutzungsgegenstandes nicht, ansonsten nur unwesentlich zu Ungunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers von den Vorgaben nach § 1.2 unter Beibehaltung der Wasserlage abgewichen werden darf) oder dies zur Eintragung des Dauernutzungsrechts erforderlich ist, sind die Parteien verpflichtet, den Dauernutzungsrechtsvertrag in einem Nachtrag entsprechend anzupassen und die Änderungen – soweit sie sich auf dingliche

Rechte beziehen – auch zur Eintragung in das Grundbuch zu bringen. Dies gilt insbesondere für die nach § 5.7 zu ermittelnde endgültige Fläche der Abfertigungshallen.

2.4 Wenn und soweit der Grundstückseigentümer nicht, nicht mehr oder nicht nutzungsberechtigter (Allein- oder Sonder-)Eigentümer von Flächen, Teilen, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör ist, in oder auf denen sich die dem Dauernutzungsrechtsinhaber nach diesem Dauernutzungsrechtsvertrag zur Verfügung zu stellenden Flächen, Teile, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör befinden, wird der Grundstückseigentümer unbedingt dafür Sorge tragen, dass er die in diesem Dauernutzungsrechtsvertrag genannten Anforderungen erfüllen kann und dem Dauernutzungsrechtsinhaber die entsprechenden Flächen, Teile, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör zu den Bedingungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages zur Verfügung gestellt und nach Maßgabe von § 2.1 dinglich besichert werden. Dies betrifft insbesondere die Bereitstellung der PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb und der PKW-Stellplätze Terminalbetrieb sowie die Ermöglichung der Mitnutzung der Anlieferungs-/Entsorgungsflächen im Warftgeschoss des Bauwerks.

2.5 Sollte es aus strukturellen Gründen für den Grundstückseigentümer erforderlich oder zweckmäßig werden, das rechtliche und/oder wirtschaftliche Eigentum an zum Nutzungsgegenstand gehörenden Betriebsvorrichtungen und/oder beweglichen Sachen (ganz oder teilweise) auf den Dauernutzungsrechtsinhaber zu übertragen, werden sich die Parteien auf Wunsch des Grundstückseigentümers insoweit besprechen und eine einvernehmliche Lösung suchen. Ein Anspruch des Grundstückseigentümers, die vorgenannten Gegenstände auf den Dauernutzungsrechtsinhaber übertragen zu dürfen, besteht nur dann, wenn mit der Übertragung keinerlei wirtschaftlichen, rechtlichen und/oder sonstigen Nachteile (insbesondere keinerlei, auch künftige, Mehrkosten) für den Dauernutzungsrechtsinhaber verbunden sind.

§ 3
Aufteilung des Grundstücks in Teileigentum

3.1 Nach näherer Maßgabe der Regelungen des GKV Süd ist der Grundstückseigentümer – gemeinsam mit den weiteren, den Investor Retail (wie im GKV Süd definiert) bildenden Gesellschaften – berechtigt und für Zwecke dieses Dauernutzungsrechtsvertrages auch verpflichtet, das Grundstück, das die Kernflächen i.S.d. GKV Süd umfasst, durch Vereinigung von Teilflächen des ÜSQ Süd zu bilden und anschließend in Teileigentum/Sondereigentum nach WEG aufzuteilen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, hierfür entsprechend der Baugenehmigung einen Aufteilungsplan für die Eintragung des Dauernutzungsrechts zu erstellen, wobei jedenfalls die Abfertigungshallen (vgl.§ 1.2.1) in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG zu erstellen sind. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die für die Eintragung des Dauernutzungsrechts erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen. Die Erstellung des Aufteilungsplans und Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung haben unverzüglich, spätestens binnen 3 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Der Aufteilungsplan und nach deren Erteilung auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung sind dem Dauernutzungsrechtsinhaber unverzüglich in Kopie und der Notarin zum grundbuchlichen Vollzug in grundbuchlichtauglicher Form vorzulegen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt und verpflichtet, die Anlage des Teileigentumsgrundbuchblatts, in das das Dauernutzungrecht eingetragen werden soll, unverzüglich zu beantragen, spätestens jedoch bis 2 Monate nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Bauwerk.

3.2 Der Grundstückseigentümer gehört zu den Gesellschaften, die nach dem GKV Süd den Investor Retail bilden. Sämtliche Gesellschaften, die den Investor Retail bilden, haften nach § 13.7.3 GKV Süd untereinander gesamtschuldnerisch bis zur Eröffnung Retail; dies gilt gemäß § 13.7.3

GKV Süd ausdrücklich auch für die Erstellung des Nutzungsgegenstands aus diesem Dauernutzungsrechtsvertrag. Daneben besteht die Mithaftung des Investors Süd gemäß § 13.8 GKV Süd, die gemäß § 13.8.3(g) GKV Süd auch die Mithaftung für die Verpflichtungen des Grundstückseigentümers aus diesem Dauernutzungsrechtsvertrag bis zum Ende der Haltefrist Kernflächen umfasst.

§ 4
Planung des Bauwerks

4.1 Die Planungen für das Bauwerk auf dem Grundstück, das den Nutzungsgegenstand einschließen wird, werden vom Grundstückseigentümer nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß GKV Süd in Abstimmung mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber weiter konkretisiert. Angestrebt wird während der Planungs- und Bauphase die Einrichtung einer regelmäßigen Arbeitsgruppe von Grundstückseigentümer und Dauernutzungsrechtsinhaber. Es ist erforderlich, dass der Dauernutzungsrechtsinhaber dem Grundstückseigentümer – abhängig von seinem Planungsfortschritt – bestimmte Informationen und Unterlagen zum Kreuzfahrtterminal ÜSQ zukommen lässt:

4.1.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird dem Grundstückseigentümer auf dessen schriftliche Anforderung und auf Basis der vom Grundstückseigentümer übermittelten Gebäudeplanung innerhalb von vier Monaten diejenigen bauantragsrelevanten Planungsunterlagen bezüglich des Nutzungsgegenstands (Nutzungs- und Funktionskonzeption sowie -beschreibung, integrierte Innenraumplanung unter eigenverantwortlicher Beachtung aller Gesetze, Vorschriften und Regelwerke, vereinbartes Flächensoll Beschreibung der technischen Schnittstellen (ohne Übergabepunkte) sowie der Erschließung) digital und in Papierversion für den Bauantrag des Nutzungsgegenstands zukommen lassen, durch die der Grundstückseigentümer den Baugenehmigungsantrag für das Bauwerk insofern vervollständigt.

4.1.2 Die Aufforderung des Grundstückseigentümers gemäß § 4.1.1 darf erst erfolgen, wenn das architektonische Qualifizierungsverfahren für das Bauwerk (ggf. mit Überarbeitung) gemäß §§ 8.4.1, 8.10.1 des GKV Süd abgeschlossen ist. Der Grundstückseigentümer wird dem Dauernutzungsrechtsinhaber gleichzeitig mit der Aufforderung die Planungsunterlagen für das Bauwerk auf dem Grundstück im Übrigen auf Stand einer Vorentwurfsplanung gemäß § 34 HOAI Leistungsphase 2 sowie die Vorentwurfsplanung der zentralen Technischen Gebäudeausstattung ebenfalls gemäß HOAI Leistungsphase 2 (mit einer Darstellung der voraussichtlichen Übergabepunkte, der voraussichtlichen Dimensionierung der Technischen Gebäudeausstattung und der voraussichtlichen Leistungsdaten), entsprechend der Standard-Ausstattung von großflächigen Einzelhandelsflächen, wie sie im ÜSQ Süd erstellt werden, zukommen lassen.

4.1.3 Der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber werden im Rahmen des Zumutbaren und nach hinreichend konkreter schriftlicher Aufforderung durch die jeweils andere Partei, die mit einer angemessen Fristsetzung zu verbinden ist, diejenigen Informationen, Unterlagen und Dokumente zur Verfügung stellen, die dem Grundstückseigentümer bzw. dem Dauernutzungsrechtsinhaber die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem § 4 ermöglichen.

4.1.4 Der Grundstückseigentümer ist des Weiteren verpflichtet, die von dem Dauernutzungsrechtsinhaber zur Verfügung gestellten Informationen, Dokumente und Unterlagen in seine Planungen für das Bauwerk auf dem Grundstück zu integrieren unter Berücksich-

tigung der erfolgten Abstimmung sowie der übrigen Regelungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages und des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans nach dem GKV Süd. Der Grundstückseigentümer ist dabei berechtigt, hinsichtlich der vom Dauernutzungsrechtsinhaber zur Verfügung gestellten Informationen, Unterlagen und Dokumente in Abstimmung mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber Änderungen vorzunehmen, die sich technisch als notwendig erweisen, auf behördlichen Auflagen beruhen, sich nicht gebrauchsmindernd auf das Bauwerk auf dem Grundstück und/oder den Nutzungsgegenstand auswirken und dem Dauernutzungsrechtsinhaber zumutbar sind.

4.1.5 Wenn und soweit der Grundstückseigentümer im Rahmen seines Plausibilitätschecks nach § 4.1.12 feststellt, dass ihm (im Fall der Nichtvorlage von Informationen, Unterlagen und Dokumenten: nach Ablauf der Frist nach § 4.1.1) von dem Dauernutzungsrechtsinhaber nach § 4.1.1 zur Verfügung zu stellende Informationen, Unterlagen und Dokumente nicht oder für Zwecke der Bauantragsstellung in nicht ausreichender Form vorliegen, ist er verpflichtet, dem Dauernutzungsrechtsinhaber unter substantiierter Darlegung der fehlenden Informationen, Unterlagen und/oder Dokumente schriftlich eine angemessene Nachfrist von mindestens vier Wochen zu setzen. Dies hat keinen Einfluss auf die Verantwortung des Dauernutzungsrechtsinhabers für seine Planungen.

4.1.6 Wenn und soweit der Dauernutzungsrechtsinhaber vom Grundstückseigentümer gemäß § 4.1.5 angeforderte, für Zwecke der Bauantragsstellung erforderliche Informationen, Unterlagen und Dokumenten auch innerhalb der Nachfrist nach § 4.1.5 überhaupt nicht, nicht fristgerecht, im Wesentlichen nicht vollständig oder im Wesentlichen nicht fehlerfrei an den Grundstückseigentümer übergeben hat,

a) haftet der Dauernutzungsrechtsinhaber gegenüber dem Grundstückseigentümer für hierdurch verursachte verzögerungsbedingte Mehrkosten und Schäden und

b) ist der Grundstückseigentümer berechtigt, aber nicht verpflichtet, die fehlenden Informationen, Unterlagen und/oder Dokumente mit gemäß § 317 BGB verbindlicher Wirkung für den Dauernutzungsrechtsinhaber durch einen entsprechend befähigten Dritten auf Kosten des Dauernutzungsrechtsinhabers erstellen zu lassen.

4.1.7 Der Grundstückseigentümer hat etwaige ändernde Planungswünsche des Dauernutzungsrechtsinhaber, die im Zusammenhang mit dem Nutzungsgegenstand stehen und ihm rechtzeitig (mindestens sechs Wochen, spätestens 7,5 Monate nach Zugang der 33er-Mitteilung, da ansonsten eine fristgerechte Bauantragstellung nicht sichergestellt ist) vor Einreichung des Baugenehmigungsantrags zugehen, in die Planung des Bauwerks auf dem Grundstück einzuarbeiten, sofern und soweit deren Umsetzung dem Grundstückseigentümer zumutbar ist und diese nicht in die Erschließung, Anlieferung, Entfluchtung und Brandschutz, die wesentliche Statik (Stützenraster 8x8 Meter, 10 KN pro m^2) und/oder die Kubatur eingreifen. Der Käufer Süd wird die Verkäuferin rechtzeitig vor Ablauf der in § 4.1.7 Satz 1 genannten Frist schriftlich darauf hinweisen, wann er beabsichtigt, den Baugenehmigungsantrag einzureichen, damit die Verkäuferin absehen kann, bis wann sie ändernde Planungswünsche mitteilen kann, spätestens auch ohne schrifltiche Mitteilung 7,5 Monate nach 33er-Mitteilung.

4.1.8 Die von dem Grundstückseigentümer zu erstellende Genehmigungsplanung für den Nutzungsgegenstand des auf dem Grundstück zu errichtenden Bauwerks ist mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber abzustimmen und dem Dauernutzungsrechtsinhaber in di-

gitaler Form und in Papierform zur Freigabe vorzulegen. Wenn der Dauernutzungsrechtsinhaber der vertragsgemäß vorgelegten Genehmigungsplanung nicht innerhalb von vier Wochen nach Vorlage substantiiert widerspricht, gilt die Freigabe als erteilt. Eine Bauausführung des Nutzungsgegenstands auf Grundlage der Genehmigungsplanung durch den Grundstückseigentümer ist nicht zulässig, wenn und soweit nicht der Dauernutzungsrechtsinhaber die Freigabe erteilt hat oder die Freigabe nach diesem § 4.1.8 als erteilt gilt.

4.1.9 Der Grundstückseigentümer wird die freigegebene bzw. nach § 4.1.8 als freigegeben zu betrachtende und entsprechend beantragte Genehmigungsplanung des Nutzungsgegenstands dem Dauernutzungsrechtsinhaber zeitgleich mit der Einreichung des Baugenehmigungsantrags digital und in einer Papierversion zur Verfügung stellen.

4.1.10 Sollten sich zwischen Beurkundung dieses Dauernutzungsrechtsvertrages und dem Zeitpunkt der Erlangung der Baugenehmigung für den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand wesentliche Änderungen des ISPS Code in Bezug auf die Anforderungen an den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand ergeben, die zu nicht unwesentlichen Mehrkosten führen, werden sich der Dauernutzungsrechtsinhaber und der Grundstückseigentümer über eine angemessene Regelung zur Tragung der aus den Änderungen des ISPS Code folgenden Mehrkosten verständigen.

4.1.11 Wünscht der Dauernutzungsrechtsinhaber nach (tatsächlicher oder fiktiver) Freigabe der Genehmigungsplanung gemäß § 4.1.8 Änderungen der Planung, hat der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber eine Schätzung der Mehrkosten und etwaiger Auswirkungen auf die Bauzeit zu übergeben, die voraussichtlich durch die Einarbeitung der Änderungswünsche in die Planung entstehen. Änderungen, die Auswirkungen auf die Gebäudeerschließung, die Entfluchtung, den Brandschutz, die wesentliche Statik (Stützen 8x8 Meter, 10 KN pro m^2), die Anschlusspunkte der Haustechnik oder Zentraleinheiten der Haustechnik oder die Kubatur haben, sind nicht zulässig. Fordert der Dauernutzungsrechtsinhaber den Grundstückseigentümer nach Erhalt dieser Schätzung schriftlich auf, die Änderungen einzuarbeiten, ist der Dauernutzungsrechtsinhaber verpflichtet, die durch die Einarbeitung der Änderungswünsche in die Planung entstehenden Mehrkosten zu tragen, sofern und soweit diese nicht durch Einsparungen an anderer Stelle aufgrund der Änderungen aufgewogen werden. Hierdurch entstehende zeitliche Verzögerungen hat der Grundstückseigentümer nicht zu vertreten und dies verlängert die Frist für die Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes; bauzeitbedingte Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Änderungen durch den Dauernutzungsrechtsinhaber sind von dem Dauernutzungsrechtsinhaber ebenfalls zu tragen.

4.1.12 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verantwortlich für seine Planungen, Informationen, Unterlagen und Dokumente. Der Grundstückseigentümer nimmt hinsichtlich der von dem Dauernutzungsrechtsinhaber im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau des Nutzungsgegenstands gelieferten Informationen, Unterlagen und Dokumente lediglich einen Plausibilitätscheck vor; darüber hinaus ist der Grundstückseigentümer nicht zur Prüfung der gelieferten Informationen, Unterlagen und/oder Dokumente verpflichtet.

4.1.13 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist für die Einholung der Betriebs- und Nutzungsgenehmigungen des Nutzungsgegenstands zuständig.

Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass es für die Abfertigung der Kreuzfahrtschiffe erforderlich ist, an das Bauwerk bis zu zwei mobile oder feste Gangways anzuschließen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird dem Grundstückseigentümer innerhalb von spätestens einem Monat nach dessen schriftlicher Anforderung (die frühestens zum Zeitpunkt des Vorliegens sowohl der Vorentwurfsplanung (einschließlich Kreuzfahrtterminal) als auch der 33er-Mitteilung erfolgen darf) im Rahmen der Rohbauplanung die spezifischen Anforderungen für den baulichen/technischen Anschluss der Gangways mitteilen, die zur Anbindung der Gangways erforderlich sind, damit der Grundstückseigentümer diese Anforderungen in die Planung des Bauwerks und die Bauanträge aufnehmen und bei der Erstellung des Bauwerks einhalten kann. Dies betrifft alle Angaben zur Lage der Anbindung der Gangways, die für die Statik relevanten Angaben und die sonstigen technischen Parameter der Gangways. Kommt der Dauernutzungsrechtsinhaber dieser Pflicht nicht fristgerecht nach, ist der Grundstückseigentümer nicht mehr verpflichtet, besondere bauliche und/oder technische Anforderungen bei der Planung der Gangway-Anschlüsse zu berücksichtigen.

4.2 Zudem wird der Dauernutzungsrechtsinhaber dem Grundstückseigentümer spätestens innerhalb von zwei Monaten nach dessen schriftlicher Anforderung (die frühestens zum Zeitpunkt des Vorliegens sowohl der Vorentwurfsplanung (einschließlich Kreuzfahrtterminal) als auch der 33er-Mitteilung erfolgen darf) die für die Erstellung des geschlossenen Rohbaus erforderliche Aufbauhöhe des vom Dauernutzungsrechtsinhabers einzubringenden Estrichs mitzuteilen, damit der Grundstückseigentümer die Planung und Erstellung des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes daran ausrichten kann.

4.3 Die in der Ausbauplanung des Dauernutzungsrechtsinhabers zu ergänzenden Angaben hat der Dauernutzungsrechtsinhaber dem Grundstückseigentümer zur planerischen Umsetzung in den Bauanträgen vorgegeben. Deswegen trägt allein der Dauernutzungsrechtsinhaber das Risiko, dass die umgesetzte Ausbauplanung den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen entspricht.

4.4 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber ist bekannt, dass dem Grundstückseigentümer für das Bauwerk noch keine Baugenehmigung vorliegt.

4.5 Die Parteien werden auf Verlangen einer Partei zu diesem Vertrag einen Nachtrag schließen, der bezüglich der Fortplanungen/Angaben/Unterlagen den Formerfordernissen genügt und den (jeweils) maßgeblichen Planstand wiedergibt.

§ 5
Erstellung des Nutzungsgegenstandes

5.1 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den Nutzungsgegenstand zu erstellen bzw. erstellen zu lassen und an den Dauernutzungsrechtsinhaber zu übergeben bzw. diesem zur Verfügung zu stellen, bezogen auf die Abfertigungshallen beschränkt auf den Ausstattungsgrad "geschlossener Rohbau" (einschließlich Außenfenstern, Außentüren und geschlossener Fassade, offen bleibt die Gangway-Anbindung, die vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu schließen ist, allerdings ohne Innenwände und ohne Estrich) mit notwendiger zentraler Haustechnik entsprechend dem Standard für Einzelhandelsgroßmieter im ÜSQ Süd, insbesondere Heizung, Lüftung und Elektro (auch für die Gangway), Wasser/Abwasser, Brandschutz und Informationstechnik etc., jedoch ohne Kühlung, jeweils bis zu den Übergabepunkten an der Grenze zu den Abfertigungshallen.

5.2 Die Erschließung bzw. Weiterführung der Haustechnik durch den Dauernutzungsrechtsinhaber bezüglich bzw. von den Übergabeschnittstellen hat sich an den Bau in der Art anzupassen, dass der Grundstückseigentümer die Schnittstellen durch Spezifizierung des Architekten bzw. des Haustechnikplaners vorgibt und der Dauernutzungsrechtsinhaber seine Planung an diese Vorgaben anpasst.

5.3 Falls bauordnungsrechtlich (ganz oder teilweise) erforderlich, hat der Grundstückseigentümer eine Sprinkleranlage für den Nutzungsgegenstand zu erstellen und an die zentrale Sprinkleranlage anzuschließen. Die Sprinklerköpfe sind vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten im Nutzungsgegenstand zu installieren und in Betrieb zu nehmen.

5.4 Eine Sanitärausstattung inkl. Sanitärräumen ist vom Grundstückseigentümer nicht zu erstellen; der Grundstückseigentümer hat jedoch die entsprechenden zentralen Übergabestellen für die Sanitärausstattung im Nutzungsgegenstand herzustellen und zur Verfügung zu stellen.

5.5 Die Haustechnik ist insgesamt in das Bauwerk zu integrieren, so dass für den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand keine separate Haustechnik installiert werden muss. Etwaige für den Betrieb eines Kreuzfahrtterminals darüber hinaus notwendige oder zweckmäßige Spezialanlagen (z.B. Sicherheitsanlagen, Scanner) sind innerhalb des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu planen und im Rahmen des Ausbaus nach § 9 auf seine Kosten und sein Risiko zu installieren. Der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber werden bei der Planung und Installation solcher Spezialanlagen vertrauensvoll zusammenarbeiten. Sollen Spezialanlagen außerhalb des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes geplant und installiert werden, werden sich der Dauernutzungsrechtsinhaber und der Grundstückseigentümer insoweit wohlwollend um eine einvernehmliche Lösung, auch unter Berücksichtigung des Umfanges der betroffenen Flächen, bemühen.

5.6 Der Ausschließliche Nutzungsgegenstand ist vom Grundstückseigentümer weder mit einem Doppelboden noch mit einem Estrich noch mit Innenraumdecken auszustatten. Hinsichtlich der Mitteilung der erforderlichen Aufbauhöhe des Fußbodens gilt § 4.2. Tragende sowie die den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand umschließende Wände sind – mit Ausnahme der Schnittstelle zum Boden, zur Decke und zu den Übergabestellen der Haustechnik – malerfertig vorzubereiten.

5.7 Der Grundstückseigentümer wird vor Inbetriebnahme (§ 9) die endgültigen Flächen der Abfertigungshallen in Analogie zur "Mietfläche MF/G" nach der von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. im Jahr 2012 herausgegebenen und diesem Dauernutzungsrechtsvertrag als **Anlage DNR 5.7** beigefügten "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G)" ermitteln. Dazu wird der Grundstückseigentümer auf seine Kosten einen öffentlich bestellten Vermesser, auf den sich beide Parteien einigen, beauftragen, der für beide Parteien bindend die endgültigen Flächen des Nutzungsgegenstandes durch Aufmaß des Nutzungsgegenstandes vor Ort ermittelt und feststellt. Kommt eine Einigung über die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessers nicht innerhalb von zwei Wochen nach Unterbreitung eines Vorschlages durch eine Partei zustande, so werden die Parteien den Präses der Handelskammer Hamburg um die für beide Parteien verbindliche Benennung eines öffentlich bestellten Vermessers ersuchen.

5.8 Die Planung, der Bau und der Betrieb und ggf. auch die Verwahrung der räumlichen Abtrennungen der Kaioperationsflächen 1 und 2 von den Flächen des ÜSQ Süd sowie von den angrenzenden, auf öffentlichem Grund liegenden Kaioperationsflächen und die Sicherung dieser Ab-

trennungen durch eine Brüstung, Verschließbare Barrieren und Kaisperren nach Maßgabe des ISPS Code und die Verteilung der hierfür anfallenden Kosten richtet sich nach dem GKV Süd (vgl. § 8.4.2 und § 10.3.4 GKV Süd).

5.9 Es wird klargestellt, dass die vom Grundstückseigentümer nach §§ 5.1, 5.3 bis 5.7 zu erbringenden Leistungen – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen zwischen den Parteien – vom Nutzungsentgelt abgegolten werden. Eine weitere Vergütung fällt nicht an.

§ 6
Änderungswünsche des Dauernutzungsrechtsinhabers

6.1 Änderungswünsche des Dauernutzungsrechtsinhabers vor Freigabe der Genehmigungsplanung

Das Recht des Dauernutzungsrechtsinhabers, vor Freigabe der Genehmigungsplanung Änderungen und/oder Zusatzleistungen im Zusammenhang mit der Planung des Nutzungsgegenstandes zu verlangen, und die Pflicht des Grundstückseigentümers, diese in seine Planungen einzuarbeiten, richtet sich nach § 4.1.7, § 4.1.8 und § 4.1.10.

6.2 Änderungswünsche des Dauernutzungsrechtsinhabers nach Freigabe der Genehmigungsplanung (§ 4.1.11)

6.2.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt, nach Freigabe der Genehmigungsplanung (§ 4.1.8) Änderungen an der Planung und/oder Ausführung des Bauwerks und/oder Zusatzleistungen vom Grundstückseigentümer zu verlangen, wenn und soweit die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

a) Die Änderungswünsche/Zusatzleistungen beziehen sich auf das Bauwerk oder den Nutzungsgegenstand, wobei die Umsetzung der Änderungswünsche/Zusatzleistungen keinen negativen Einfluss auf die Gemeinschafts-, Hotel- und sonstigen Nutzflächen (z.B. Einzelhandelsflächen) des Bauwerks (ausgenommen den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand), auf die Stellplatzflächen in der auf dem Grundstück gelegenen Tiefgarage und/oder die Zufahrten zum Bauwerk auf dem Grundstück hat.

b) Die Änderungswünsche/Zusatzleistungen haben weder Änderungen an der Lage der Erschließung des Bauwerks, die Entfluchtung, den Brandschutz, die wesentliche Statik (Stützen 8x8 Meter, 10 KN pro m²), noch an Dach und Fach einschließlich der Tragkonstruktion, noch mehr als unwesentliche Änderungen an den Übergabestellen der Haustechnik, oder der Kubatur bzw. Änderungen an den Fensterausschnitten, noch Änderungen an der Fassade (mit Ausnahme der Anbindung der Gangways) zum Gegenstand.

c) Es liegt kein sachlicher Grund vor, der den Grundstückseigentümer dazu berechtigt, einem Änderungswunsch/einer Zusatzleistung zu widersprechen. Ein solcher sachlicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn sich nach angemessener Vor-Prüfung herausstellt, dass die Umsetzung des Änderungswunsches/der Zusatzleistung unvereinbar wäre mit dem Brandschutzkonzept oder mit sonstigen behördlichen Anforderungen, mit den Anforderungen einer Zertifizierung (§ 9.3) oder mit dem ISPS Code. Als sachlicher Grund gilt es auch, wenn in Umsetzung des Änderungswunsches/der Zusatzleistung neue Bestellfristen ausgelöst würden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Bauablauf der Erstellung des Bauwerks hätten oder wenn mit der baulichen Umsetzung der

von dem Änderungswunsch/der Zusatzleistung betroffenen Leistung bereits begonnen wurde.

Das Recht auf Änderungen endet spätestens mit dem Angebot der Übergabe des vertragsgemäßen Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes gemäß § 8.2.1.

6.2.2 Sind die Voraussetzungen für einen nach § 6.2.1 zulässigen Änderungswunsch/eine nach § 6.2.1 zulässige Zusatzleistung erfüllt, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dem Dauernutzungsberechtigen eine Schätzung der Mehrkosten und eine Darstellung der Auswirkungen auf die Bauzeit, die sich voraussichtlich durch die Umsetzung des Änderungswunsches/der Zusatzleistung ergeben, schriftlich oder online im Rahmen eines vom Grundstückseigentümer eingerichteten und dem Dauernutzungsrechtsinhaber zugänglich gemachten Datenraums / Planorganisationsprogramms zu unterbreiten. Er ist dabei berechtigt, den Dauernutzungsrechtsinhaber eine Annahmefrist von drei Wochen für das Nachtragsangebot zu setzen, wobei der Dauernutzungsrechtsinhaber auf die Fristsetzung schriftlich hinzuweisen ist.

6.2.3 Fordert der Dauernutzungsrechtsinhaber den Grundstückseigentümer nach Erhalt der Mitteilung des § 6.2.2 schriftlich innerhalb der Annahmefrist dazu auf, den Änderungswunsch umzusetzen/die Zusatzleistung zu erbringen, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, den Änderungswunsch umzusetzen/die Zusatzleistung zu erbringen. Soweit es sich nicht um kleinere, ohne Schwierigkeiten umzusetzende Änderungswünsche/Zusatzleistungen handelt (wofür der Dauernutzungsrechtsinhaber beweispflichtig ist), besteht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers nach diesem § 6.2.3 nur bis zum Beginn mit der baulichen Umsetzung der von dem Änderungswunsch/der Zusatzleistung betroffenen Leistung, längstens jedoch bis zum Angebot der Übergabe des vertragsgemäßen Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes gemäß § 8.2.1.

6.2.4 Kosten

a) Angemessene und nachgewiesene Kosten einer Prüfung, ob ein Änderungswunsch/eine Zusatzleistung mit dem Brandschutzkonzept oder mit sonstigen behördlichen Anforderungen, mit den Anforderungen einer Zertifizierung (§ 9.3) oder mit dem ISPS Code vereinbart ist, hat der Dauernutzungsrechtsinhaber zu tragen. Dies gilt auch dann, wenn sich als Ergebnis der Prüfung die Unvereinbarkeit des Änderungswunsches/der Zusatzleistung mit den entsprechenden Anforderungen ergibt.

b) Der Dauernutzungsrechtsinhaber trägt die im Nachtrag angegebenen und angefallenen Kosten.

c) Die vom Dauernutzungsrechtsinhaber nach diesem § 6.2.4 zu tragenden Kosten sind als Einmalzahlung mit Zugang einer ordnungsgemäßen und prüfbaren Rechnung zu entrichten.

d) Der Grundstückseigentümer kann einen angemessen Kostenvorschuss vom Dauernutzungsrechtsinhaber für die Umsetzung eines Änderungswunsches/einer Zusatzleistung verlangen und bis zur Zahlung des Kostenvorschusses die Umsetzung des Änderungswunsches/der Zusatzleistung verweigern.

6.2.5 Die mit einem Änderungswunsch/einer Zusatzleistung verbundenen Genehmigungs- und Terminrisiken gehen zu Lasten des Dauernutzungsrechtsinhabers.

6.3 Wenn und soweit sich aus einem vom Grundstückseigentümer nach §§ 6.1, 6.2 einzuarbeitenden und umzusetzenden Änderungswunsch und/oder Wunsch nach einer Zusatzleistung Auswirkungen auf nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehende Teile des Grundstücks und/oder Bauwerks des Investors Retail ergeben, wird der Grundstückseigentümer dafür sorgen, dass der Investor Retail die Maßnahmen, die zur Umsetzung des Änderungswunsches/der Zusatzleistung im Hinblick auf das in seinem Eigentum stehende Teil des Grundstücks/Bauwerks erforderlich sind, umsetzt und/oder duldet.

§ 7
Verfügbarkeit Kaioperationsflächen 1 und 2

7.1 Unter anderem wird der Grundstückseigentümer im Zuge der Bebauung des ÜSQ Süd voraussichtlich Teile der Kaioperationsflächen 1 in sehr geringem Maße (Investorenmeter) ohne Einschränkung des Kreuzfahrtbetriebs und der Kaioperationsfläche 2 nahezu vollständig nach Maßgabe des GKV Süd in Anspruch nehmen, wobei die Möglichkeit, den Kreuzfahrtbetrieb über die Kaioperationsfläche 1 abzuwickeln, jederzeit aufrecht erhalten werden muss.

7.2 Bis zur Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben des ÜSQ Süd (wie im GKV Süd definiert) ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dem Dauernutzungsrechtsinhaber 18 Monate vor Beginn einer jeden Kreuzfahrtsaison (Beginn Kreuzfahrtsaison: 15. März) schriftlich mitzuteilen, ob vor diesem Hintergrund während der jeweiligen Kreuzfahrtsaison eine vollständige Nutzbarkeit der Kaioperationsfläche 2 voraussichtlich gegeben sein wird. Der Grundstückseigentümer haftet nicht für evtl. Abweichungen von dieser Prognose.

§ 8
Nutzungsbeginn, Übergabe des Nutzungsgegenstandes

8.1 Das Nutzungsverhältnis beginnt mit der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes vom Grundstückseigentümer an den Dauernutzungsrechtsinhaber (§ 8.2) (***Nutzungsbeginn***) zum Ausbau durch den Dauernutzungsrechtsinhaber. Die Parteien sind sich darüber bewusst, dass das dingliche Dauernutzungsrecht ggf. abweichend vom tatsächlichen Nutzungsbeginn erst mit Eintragung in das Grundbuch entsteht. Sollte die Eintragung in das Grundbuch zum Nutzungsbeginn noch nicht erfolgt sein, verpflichten sich die Parteien daher, einander so zu stellen, als sei das Dauernutzungsrecht bereits mit Nutzungsbeginn wirksam entstanden. Die Pflichten nach §§ 2.1, 3.1 bleiben unberührt.

8.2 Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes

8.2.1 Spätestens neun Monate vor dem voraussichtlichen Termin Eröffnung Retail (wie im GKV Süd definiert) hat der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber die Übergabe des vertragsgemäßen Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes, mit Ausnahme der technischen Anlagen, für die § 8.3 gilt, (***Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes***) anzubieten und der Dauernutzungsrechtsinhaber soll den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand übernehmen.

8.2.2 Den voraussichtlichen Termin der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes hat der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber spätestens drei Monate vor der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes schriftlich anzukündigen. Eine etwaige Verschiebung des tatsächlichen Termins der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes verglichen mit dem angekündigten voraussichtlichen Termin der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes hat der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber ebenfalls rechtzeitig mitzuteilen.

8.2.3 Die Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes hat im vertragsgemäßen Zustand ohne wesentliche Restleistungen und Mängel zu erfolgen. Der Gemeinsame Nutzungsgegenstand hat bei Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes in einem für die vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu erbringenden Ausbaumaßnahmen des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes tauglichen Zustand sein. Unwesentliche Restleistungen und unwesentliche Mängel, die innerhalb von sechs Wochen ab Übergabe beseitigt werden können und die Nutzbarkeit des Nutzungsgegenstandes für Ausbauleistungen nicht beeinträchtigen, hindern die Übergabe nicht.

8.2.4 Ist der vertragsgemäße Zustand des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes, mit Ausnahme der technischen Anlagen, für die § 8.3 gilt, und/oder der in § 8.2.3 beschriebene Zustand des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes am Übergabetermin nicht erreicht, kann der Dauernutzungsrechtsinhaber die Übernahme des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes verweigern, bis der vertragsgemäße Zustand des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes, mit Ausnahme der technischen Anlagen, für die § 8.3 gilt, und/oder der in § 8.2.3 beschriebene Zustand des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes vorliegt. Die Geltendmachung weiterer Rechte bleibt unberührt.

8.3 Betriebsbeginn technischer Anlagen für den Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes

Betriebsbeginn im Sinne dieser Regelung beschreibt die Nutzbarkeit technischer Anlagen für den Betrieb des Dauernutzungsrechtsinhabers:

8.3.1 Spätestens zwei Wochen vor Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes (vgl. § 9.5) hat der Grundstückseigentümer

a) die Funktionsfähigkeit der zum Ausschließlichen Nutzungsgegenstand gehörenden technischen Anlagen (insbesondere die in §§ 1.2.10, 1.2.11 genannten Anlagen) zu prüfen/prüfen zu lassen und die Funktionsfähigkeit dem Dauernutzungsrechtsinhaber nachzuweisen,

b) dem Dauernutzungsrechtsinhaber Betriebsnachweise, Genehmigungen und sonstige Dokumente, die für den Betrieb dieser technischen Anlagen notwendig sind, zumindest in Kopie zu übergeben und

c) dem Dauernutzungsrechtsinhaber den Betriebsbeginn dieser technischen Anlagen in vertragsgemäßem und betriebsfertigem Zustand ohne wesentliche Restleistungen und Mängel anzuzeigen.

8.3.2 Den Termin des voraussichtlichen Betriebsbeginns der technischen Anlagen hat der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber spätestens zwei Wochen vor dem voraussichtlichen Betriebsbeginn der technischen Anlagen schriftlich mitzuteilen. Im Falle eines wiederholten Betriebsbeginnversuches gilt diese Frist nicht.

8.3.3 Der Betriebsbeginn der technischen Anlagen hat in vertragsgemäßem und betriebsfertigem Zustand ohne wesentliche Restleistungen und Mängel zu erfolgen. Die Einregulierung erfolgt nach Inbetriebnahme der Nutzungsflächen unter Volllast.

8.3.4 Ist der vertragsgemäße Zustand der technischen Anlagen zwei Wochen vor Inbetriebnahme nicht erreicht, kann der Dauernutzungsrechtsinhaber die Übernahme der technischen Anlagen verweigern, bis der vertragsgemäße Zustand des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes vorliegt. Die Geltendmachung weiterer Rechte bleibt unberührt.

8.3.5 Sofern der Dauernutzungsrechtsinhaber nicht in der Lage ist, den Innenausbau für die Decke spätestens vier Wochen vor Eröffnung Retail so fertig zu stellen, dass die Brandschutztechnik (Sprinkleranlage) fachgerecht montiert und in Betrieb genommen werden kann (inkl. Sicherheitsprüfung), ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Anlage ohne Fertigstellung des Innenausbaus für die Decke zu montieren und in Betrieb zu nehmen.

8.4 Nutzungsbeginn des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes

8.4.1 Spätestens zwei Wochen vor Eröffnung Retail (wie im GKV Süd definiert) hat der Grundstückseigentümer

a) die in §§ 8.3.1a), 8.3.1b) beschriebenen Maßnahmen für die zum Gemeinsamen Nutzungsgegenstand gehörenden technischen Anlagen entsprechend durchzuführen,

b) gemeinsam mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber und sonstigen möglichen Nutzern (insbesondere Terminalbetreiber, ausgewählte Taxiverbände/Busunternehmen/Reedereien) einen Betriebstest in Bezug auf den Gemeinsamen Nutzungsgegenstand durchzuführen,

c) einmalig den Dauernutzungsrechtsinhaber sowie die von diesem zum gemeinsamen Einweisungstermin eingeladenen sonstigen Nutzer in den Betrieb des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes einzuweisen und

d) dem Dauernutzungsrechtsinhaber die Nutzung des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes zu ermöglichen.

8.4.2 Den Termin des voraussichtlichen Nutzungsbeginns des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes hat der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber spätestens sechs Wochen zuvor schriftlich mitzuteilen.

8.4.3 Wenn möglich, wird der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber die Nutzung des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes bereits mehr als zwei Wochen vor der Eröffnung Retail ermöglichen, den Dauernutzungsrechtsinhaber hierüber alsbald informieren und die Maßnahmen nach § 8.4.1 entsprechend früher durchführen. Der Nutzungsbeginn des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes hat in vertragsgemäßem Zustand ohne wesentliche Restleistungen und Mängel zu erfolgen.

8.5 Der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber werden in den Fällen der §§ 8.2 bis 8.4 jeweils ein Übergabeprotokoll über die betreffenden Tatsachen erstellen.

§ 9
Ausbau des Nutzungsgegenstandes, Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes

9.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt und nach der Sicherstellung der Eintragung des Dauernutzungsrechts im Grundbuch auch verpflichtet, den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand nach der Übergabe gemäß § 8.2 auf eigene Kosten und eigene Verantwortung nach seinen Bedürfnissen und gemäß den erteilten Baugenehmigungen betriebsfertig als Kreuzfahrtterminal hoher Qualität auszubauen; es ist geplant, dass der Ausbau bis zum Zieltermin (§ 9.5) abgeschlossen wird. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist dabei berechtigt und verpflichtet, den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand mit den für ein Kreuzfahrtterminal erforderlichen technischen Installationen (einschließlich Gangways) fachgerecht ausstatten, und zwar zumindest in

dem Umfang, wie dies für eine funktionsfähige Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes als Kreuzfahrtterminal mit zwei Liegeplätzen erforderlich ist.

9.2 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat in Bezug auf den Ausbau die gesetzlichen und technischen Anforderungen entsprechend dem Stand der Technik einzuhalten, insbesondere solche, die sich aus dem geltenden ISPS Code ergeben.

9.3 Nach dem Willen der Parteien soll das Bauwerk nach dem Gold-Standard der HafenCity zertifiziert werden. Nach den Regelungen des GKV Süd ist es auch möglich, den Gold-Standard der HafenCity durch den Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB Gold) oder BREEAM (BREEAM Excellence) zu ersetzen (vgl. § 8.4.4 GKV Süd). Der Grundstückseigentümer wird dem Dauernutzungsrechtsinhaber unverzüglich mitteilen, wenn er entsprechend der Vorgaben des GKV Süd eine andere Zertifizierung als den Gold-Standard der HafenCity gewählt hat. Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird die nutzerspezifischen und ausbaubezogenen Vorgaben der jeweiligen Zertifizierung innerhalb der von ihm nach diesem Dauernutzungsrechtsvertrag geschuldeten Ausbauleistungen auf eigene Kosten einhalten. Keinesfalls darf der vom Grundstückseigentümer vorgegebene, gemäß vorstehendem § 9.3 Satz 3 gewählte Zertifizierungsstandard durch den Dauernutzungsrechtsinhaber unterschritten werden. Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat die technischen Parameter des Gebäudes (Stützen 8x8 Meter, 10 KN pro m²) zu beachten. Soweit der Dauernutzungsrechtsinhaber Anschlüsse an das vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellte elektrische oder sonstige technische Leitungssystem vornimmt, sind die vom Grundstückseigentümer gemachten technischen Vorgaben einzuhalten. Die Gangways haben die technischen Parameter des Rohbaus (statischen Lastannahmen etc.) zu beachten.

9.4 Für den Ausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes stellt der Grundstückseigentümer dem Dauernutzungsrechtsinhaber ab der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes (§ 8.2) einen Bauzugang zum Ausschließlichen Nutzungsgegenstand für Handwerker und andere am Ausbau Beteiligte zur Verfügung, der nicht über die Kaioperationsflächen führt.

9.5 Die Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes beginnt mit der Abfertigung des ersten Kreuzfahrtschiffes durch den Dauernutzungsrechtsinhaber unter Benutzung des neu errichteten und ausgebauten Nutzungsgegenstandes (***Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes***). Der Dauernutzungsrechtsinhaber strebt an und der Dauernutzungsrechtsinhaber und der Grundstückseigentümer werden sich gemeinsam bemühen, dass die Inbetriebnahme des ausgebauten Nutzungsgegenstandes (inklusive Verfügbarkeit zweier Liegeplätze, Erfüllung der Voraussetzungen gemäße ISPS Code, funktionsfähigem Busbahnhof sowie Taxivorfahrt) bereits zu Beginn der Kreuzfahrtsaison desjenigen Kalenderjahres erfolgen kann, in deren Verlauf auch die Eröffnung Retail (wie im GKV Süd definiert) voraussichtlich fällt. Spätestens zum Zeitpunkt der Eröffnung Retail (wie im GKV Süd definiert) haben dann auch die vorstehenden Voraussetzungen (Verfügbarkeit zweier Liegeplätze, Erfüllung der Voraussetzungen gemäße ISPS Code, funktionsfähigem Busbahnhof sowie Taxivorfahrt) vorzuliegen. Die Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes mit der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen wird spätestens in der darauffolgenden Kreuzfahrtsaison erfolgen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass in organisatorischer Hinsicht der Betrieb des provisorischen Kreuzfahrtterminals auf der westlich angrenzenden Teilfläche rechtzeitig auf den Nutzungsgegenstand übertragen wird.

9.6 Einbauten des Dauernutzungsrechtsinhabers, insbesondere vom Dauernutzungsrechtsinhaber jeweils eingebrachte Betriebsvorrichtungen, sind nicht Gegenstand dieses Dauernutzungs-

rechtsvertrages. Sie werden nicht zum dauerhaften Zweck eingebaut und sind demzufolge auch nicht Bestandteil des Bauwerks (§ 95 BGB).

§ 10
Nutzung durch den Dauernutzungsrechtsinhaber

10.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt, den Nutzungsgegenstand als Kreuzfahrtterminal für das Abfertigen von großen Kreuzfahrtschiffen, mit Wartebereichen sowie

10.1.1 für Zwecke der Gastronomie mit Bistro-/Loungecharakter,

10.1.2 als Fläche für Airline-/Bahnagenturen/-schalter,

10.1.3 für Mietwagenvertretungen/-agenturen/-schalter, wobei insoweit vom Dauernutzungsrechtsinhaber erzielte etwaige Netto-Mieteinnahmen (d.h. nach Abzug der dem Dauernutzungsrechtsinhaber entstandenen Kosten) zwischen Dauernutzungsrechtsinhaber und Grundstückseigentümer geteilt werden und vom Dauernutzungsrechtsinhaber jährlich bis spätestens zum 31. Dezember des Folgejahres abzurechnen sind, und

10.1.4 in untergeordnetem Umfang neben dem Kreuzfahrtbetrieb für sonstige Zwecke, die keine eigenständigen kommerziellen Einzelhandelsnutzungen und keine eigenständigen kommerziellen Dienstleistungen darstellen,

zu nutzen und zu betreiben. Ausdrücklich erlaubt sind solche Nutzungen, die der Abfertigung (einschließlich der sicherheitsrelevanten / behördlichen Abfertigung) von Kreuzfahrtpassagieren und Besatzungsmitgliedern, der Betreuung und Information von Kreuzfahrtpassagieren (auch touristischer Art) und dem Weitertransport von Kreuzfahrtpassagieren sowie der Information und Betreuung von Besatzungsmitgliedern dienen.

10.2 Eine andere Art der Nutzung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig. Insbesondere ist eine Nutzung des Nutzungsgegenstandes und der Kaioperationsflächen für Wohn- oder Übernachtungsstätten, die über die Abfertigung/Anlandung von Kreuzfahrtschiffen hinausgeht, unzulässig. Eine Ausnahme hiervon bildet die Nutzung für etwaige Eventunterkünfte bei Olympischen Spielen oder derartigen kurzen Großevents.

10.3 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt, den Nutzungsgegenstand vollständig oder teilweise im Rahmen des vereinbarten Nutzungszwecks an geeignete Dritte, insbesondere eine Terminalbetriebsgesellschaft, unter zu vermieten oder sonst zur Nutzung zu überlassen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird darauf achten, einen erfahrenen, geeigneten Betreiber auszuwählen und wird die Ziele des Grundstückseigentümers in angemessener Weise berücksichtigen, nämlich Synergieeffekte zwischen dem Betrieb des Kreuzfahrtterminals einerseits und dem Betrieb des Hotels, dem Einzelhandel und sonstigen Nutzungen des ÜSQ Süd andererseits zu erzielen.

10.4 Es ist derzeit geplant, dass der Dauernutzungsrechtsinhaber oder der geeignete Dritte, dem der Dauernutzungsrechtsinhaber die Nutzungsrechte am Nutzungsgegenstand nach § 10.3 einräumt, operative Aufgaben des Terminalbetriebs an externe Dienstleister überträgt. Der Grundstückseigentümer stimmt dieser Übertragung von Aufgaben bereits jetzt zu.

10.5 Wenn und soweit eine tatsächliche Nutzung des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes durch den Dauernutzungsrechtsinhaber oder von ihm zulässigerweise eingesetzte Dritte ganz oder teilweise temporär nicht stattfindet, werden sich die Parteien bemühen, eine länger andauernde

Nichtnutzung durch geeignete Nutzungen durch den Grundstückseigentümer, die im Interesse der Parteien sind, abzuwenden.

10.6 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, dem Dauernutzungsrechtsinhaber den Gebrauch des Nutzungsgegenstandes während der Nutzungsdauer zu gewähren. Das Recht des Dauernutzungsrechtsinhabers zur Minderung im Zusammenhang mit der Gewährung des Gebrauchs des Nutzungsgegenstandes sind auf den Betrag des Nutzungsentgelts nach § 11.1 beschränkt.

10.7 Der Busbahnhof steht dem Dauernutzungsrechtsinhaber zu Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen exklusiv für den Kreuzfahrtbetrieb zur Verfügung. Er ist berechtigt, den Busbahnhof an diesen Zeiten Dritten, beispielsweise einem etwaigen Terminalbetreiber, Reedereien oder Busunternehmen, zur Nutzung zu überlassen. Die Nutzung des Busbahnhofs zu Abfertigungszeiten durch den Dauernutzungsrechtsinhaber ist mit dem Nutzungsentgelt abgegolten. Finden keine Kreuzfahrtaktivitäten statt, kann der jeweilige Grundstückseigentümer den Busbahnhof für eigene Zwecke nutzen oder durch Dritte nutzen lassen. Erträge aus der Vermarktung des Busbahnhofs außerhalb der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen stehen dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu.

10.8 Die Taxen, die die Taxivorfahrt nutzen, sind zu Abfertigungszeiten mit Priorität für den Betrieb des Kreuzfahrtterminals zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen steht es dem Grundstückseigentümer frei, die Taxivorfahrt für eigene Zwecke nutzen oder durch Dritte nutzen lassen. Die konkrete operative Umsetzung dieser Nutzung der Taxivorfahrt werden der Dauernutzungsrechtsinhaber, der Grundstückseigentümer, die Eigentümer der Tiefgarage des ÜSQ Süd und ein etwaiger Betreiber dieser Tiefgarage abstimmen. Erträge aus der Vermarktung der Taxivorfahrt stehen dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu, wobei der Grundstückseigentümer berechtigt ist, Gebühren für die Nutzung der Taxivorfahrt durch Taxen in moderatem Umfang zu erheben oder durch Dritte erheben zu lassen, wie sie für Taxivorfahrten an anderer Stelle in Hamburg (z.B. am Flughafen) erhoben werden.

10.9 Hinsichtlich der PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb verfolgen der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber das gemeinsame Ziel, die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätzen während der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen zur Verfügung zu stellen und den Kreuzfahrtgästen Dauerparkplätze anbieten zu können. Der Grundstückseigentümer wird durch eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der Stellplätze bzw. dem Tiefgaragenbetreiber dafür Sorge tragen, dass ein etwaiger Betreiber dieser Tiefgarage Nutzungsregelungen mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber, einer etwaigen Terminalbetriebsgesellschaft sowie den Reedereien abstimmen wird. Dabei können die PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb nach Wahl des Grundstückseigentümers sowie der Eigentümer der Tiefgarage des ÜSQ Süd und eines etwaigen Betreibers dieser Tiefgarage gesondert zur exklusiven oder nicht exklusiven Nutzung ausgewiesen werden. Eine gesonderte Ausweisung ist jedoch nicht erforderlich. Der Grundstückseigentümer, die Eigentümer der Tiefgarage des ÜSQ Süd und ein etwaiger Betreiber dieser Tiefgarage sind berechtigt, die Lage etwaiger ausgewiesener PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb in der Tiefgarage des ÜSQ Süd zu verändern oder die Ausweisung aufzuheben, soweit nicht mit Dritten, beispielsweise Reedereien, eine anderweitige Vereinbarung getroffen wird. Erträge aus der Vermarktung der PKW-Stellplätze Kreuzfahrtbetrieb stehen dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu.

10.10 Der Grundstückseigentümer, die Eigentümer der Tiefgarage im ÜSQ Süd und ein etwaiger Betreiber dieser Tiefgarage sind, in Abstimmung mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber, berechtigt,

die Lage der PKW-Stellplätze Terminalbetrieb auf der Ebene der Taxivorfahrt (Zugang Aufzüge) unter Beachtung der Anforderungen des § 1.2.9 auch mehrfach zu verändern.

10.11 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber obliegt die Verkehrssicherungspflicht und die Sicherstellung eines geordneten Betriebs in dem Ausschließlichen Nutzungsgegenstand und an den Schnittstellen zu den Kaioperationsflächen und den Gangways, auf und unter den Gangways sowie während der Abfertigungszeiten die Sicherstellung des geordneten Betriebs auf dem gemeinsamen Nutzungsgegenstand, insbesondere zu den Aufzügen und auf den Laufwegen für die Kreuzfahrtgäste und das Kreuzfahrtterminalpersonal im Bauwerk sowie für den Busbahnhof und die Taxivorfahrt und für die Absperrung zu den Kaioperationsflächen.

10.12 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat dafür zu sorgen, dass die Flucht- und Rettungswege innerhalb des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands ungehindert nutzbar sind und die gültigen Brandschutzbestimmungen beachtet werden, soweit die Beachtung im Verantwortungsbereich des Dauernutzungsrechtsinhabers liegt.

10.13 Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird spätestens sechs Monate vor dem Nutzungsbeginn mit der mfi Immobilien Marketing GmbH bzw. der Unibail-Rodamco ÜSQ Quartiersmanagement GmbH den Standard-Vertrag der Unibail-Rodamco-Gruppe über Werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen in der dann aktuellen Fassung abschließen (allerdings ohne entgeltbezogene Regelungen). Dieser wird um Regelungen zum Quartiersmanagement ergänzt, dessen Leistungsbild der Anlage N12 13.6 des GKV Süd entspricht. Ein Entgelt hat der Dauernutzungsrechtsinhaber in diesem Zusammenhang nicht für die Werbegemeinschaft und regelhaftene oder einzelfallbezogene Werbemaßnahmen, sondern nur für Reinigung, Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung im Rahmen des Quartiersmanagements, anteilig im Verhältnis des Anteils der Nutzfläche des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes zur Nutzfläche der Miet- bzw. Wohneinheiten des ÜSQ Süd insgesamt, und ausschließlich soweit im Rahmen der Betriebskostenabrechnung geschuldet zu entrichten.

§ 11
Nutzungsentgelt, Umsatzsteuer

11.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat an den Grundstückseigentümer als Nutzungsentgelt

11.1.1 die Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1 bis 16 der jeweils geltenden Betriebskostenverordnung (***Betriebskosten***), derzeitiger Stand wird als **Anlage DNR 11.1.1** beigefügt, sowie

11.1.2 einen Pauschalbetrag für die Kosten der hinsichtlich der Durchführung dem Grundstückseigentümer obliegenden Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung und (mit Ausnahme von § 14.4) auch der Erneuerung des Nutzungsgegenstandes, der im Eigentum des Grundstückseigentümers steht, und des Gebäudes, in dem sich dieser befindet (einschließlich aller Fassaden des gesamten Bauwerks, der außen liegenden zum Kreuzfahrtterminal gehörenden Anlagen wie beispielsweise der Rampe zur Kaioperationsfläche 1, der vom Grundstückseigentümer nach § 5 zu installierenden Haustechnik und der in §§ 1.2.3, 1.2.5 bis 1.2.12 genannten Anlagen) in Höhe von jährlich EUR 100.000 (in Worten Euro einhunderttausend) (***Instandhaltungspauschale***)

zu zahlen.

11.2 Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer die auf dem Nutzungsgegenstand ruhenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten zu tragen.

11.3 Die Instandhaltungspauschale wird wie folgt angepasst:

11.3.1 Ändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden, gegenüber dem Stand bei Zahlungsbeginn oder – im Fall der erneuten Anpassung nach diesem § 11.3 – gegenüber dem Stand bei der letzten auf diesem § 11.3 beruhenden Anpassung der Instandhaltungspauschale, so ändert sich die Instandhaltungspauschale im selben prozentualen Verhältnis wie die Indexänderung nach folgender Maßgabe:

11.3.2 Die Änderung der Instandhaltungspauschale erfolgt erstmals zum 1. Januar des Jahres, das nach dem Zahlungsbeginn liegt, und danach im jährlichen Abstand zum 1. Januar eines Jahres.

11.3.3 Die Anpassung tritt automatisch in Kraft; hat der Dauernutzungsrechtsinhaber nach diesem § 11.3 eine erhöhte Instandhaltungspauschale zu zahlen, kommt er jedoch solange nicht in Verzug, bis der Grundstückseigentümer den Dauernutzungsrechtsinhaber auf die Erhöhung schriftlich hingewiesen und eine angemessen Zahlungsfrist für etwaige Beträge, mit denen der Dauernutzungsrechtsinhaber im Rückstand ist, von mindestens vier Wochen gesetzt hat.

11.3.4 Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland umbasiert oder in seiner bisherigen Form nicht mehr fortgeführt werden, tritt an seine Stelle ein etwaiger Folgeindex, oder, sofern ein solcher Folgeindex nicht existiert, derjenige Index, der dem Verbraucherpreisindex am nächsten kommt.

11.4 Umsatzsteuer

11.4.1 Der Grundstückseigentümer verzichtet gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. c) UStG (Umsatzsteueroption). Der Dauernutzungsrechtsinhaber trägt die vom Grundstückseigentümer durch die Erfüllung von Verpflichtungen unter diesem Dauernutzungsrechtsvertrag geschuldete Umsatzsteuer, soweit der Dauernutzungsrechtsinhaber nicht plausibel darlegt, dass er für diese Umsätze nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Insoweit verstehen sich alle Entgelte des Dauernutzungsrechtsinhabers zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

11.4.2 Dem Dauernutzungsrechtsinhabers ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption nur unter bestimmten in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG benannten Voraussetzungen zulässig ist. Die Parteien gehen dabei davon aus, dass die Nutzung des Nutzungsgegenstandes durch den Dauernutzungsrechtsinhaber im Rahmen dieses Dauernutzungsrechtsvertrags den Vorsteuerabzug nicht ausschließt.

11.4.3 Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird dafür Sorge tragen, dass eine Nutzung, die den Vorsteuerabzug ganz oder teilweise einschränkt, nur innerhalb einer etwaigen Bagatellgrenze des Abschnitts 9.2 Abs. 3 UStAE vom 1. Oktober 2010 erfolgt. Das Risiko des Bestands und der Wirksamkeit der Bagatellgrenze trägt der Dauernutzungsrechtsinhaber. Sollte aufgrund der Nutzung des Dauernutzungsrechtsinhabers der Vorsteuerabzug ganz oder teilweise ausgeschlossen sein, ersetzt der Dauernutzungsrechtsinhaber dem Grundstückseigentümer den hieraus entstehenden, dem Dauernutzungsrechtsinhaber nachgewiesenen Schaden (insbesondere nicht abziehbare oder zu korrigierende Vorsteuer), wobei der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, diesen so gering wie möglich

zu halten. Der Dauernutzungsrechtsinhaber verpflichtet sich zudem, den Grundstückseigentümer umfassend zu unterstützen, seinen für Zwecke der Ausübung der Option nach § 9 UStG bestehenden Nachweispflichten gegenüber der Finanzverwaltung ordnungsgemäß und rechtzeitig nachzukommen. Insbesondere wird er dem Grundstückseigentümer auf dessen schriftliche Anforderung alle von der Finanzverwaltung zur Prüfung der umsatzsteuerpflichtigen Nutzung erforderlichen Nachweise zur Verfügung stellen.

11.4.4 Im Fall der Vermietung oder sonstigen Überlassung zur Nutzung an einen Dritten wird der Dauernutzungsrechtsinhaber sicherstellen, dass die Verpflichtungen nach §§ 11.4.2 und § 11.4.3 auch dem Dritten auferlegt werden.

11.5 Ein über die Betriebskosten und die Instandhaltungspauschale hinausgehendes Nutzungsentgelt fällt nicht an, weil die Synergieeffekte zwischen dem Betrieb des Kreuzfahrtterminals einerseits und dem Betrieb des Hotels und des Überseequartiers andererseits vorteilhaft sind und die marktseitigen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein über die Betriebskosten und die Instandhaltungspauschale hinausgehendes Nutzungsentgelt nicht erlauben.

§ 12
Zahlungsbeginn, Fälligkeit

12.1 Die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten und der Instandhaltungspauschale beginnt am ersten Tag des Monats, der auf die Inbetriebnahme des Kreuzfahrtterminals folgt.

12.2 Die Instandhaltungspauschale ist jährlich im Voraus zu zahlen. Sie wird zum ersten Mal fällig vier Wochen nach Zahlungsbeginn und ist dann anteilig bis zum 31. Dezember des betreffenden Jahres zu zahlen. Jede weitere Instandhaltungspauschale ist jeweils vier Wochen nach dem 1. Januar eines jeden Jahres und nach ordnungsgemäßer Rechnungsstellung fällig. Für das letzte Jahr ist die Instandhaltungspauschale ggf. wieder anteilig zu zahlen.

12.3 Auf die Betriebskosten hat der Dauernutzungsrechtsinhaber eine angemessene monatliche Vorauszahlung zu leisten, die vom Grundstückseigentümer nach billigem Ermessen festgesetzt wird und den tatsächlich zu erwartenden Betriebskosten zu entsprechen hat.

§ 13
Abrechnung der Betriebskosten

13.1 Die Betriebskosten eines Jahres werden durch den Grundstückseigentümer für den Dauernutzungsrechtsinhaber – soweit Abrechnungen über die jeweiligen Leistungen dem Grundstückseigentümer vorliegen – prüfbar jeweils bis zum 31. Dezember des Folgejahres abgerechnet.

13.2 Soweit Abrechnungen über die jeweiligen Leistungen dem Grundstückseigentümer bei Abrechnung gegenüber dem Dauernutzungsrechtsinhaber noch nicht vorliegen, kann der Grundstückseigentümer die entsprechenden Positionen als vorläufig kennzeichnen, hat die entsprechende Abrechnung aber unverzüglich nachzuholen, nachdem ihm die entsprechende Abrechnung vorliegt.

13.3 Bei der Abrechnung der Betriebskosten ist der Grundstückseigentümer im Übrigen nicht zur Periodenabgrenzung nach handelsrechtlichen Grundsätzen verpflichtet, sofern dies zu einem erheblichen Aufwand führen würde. In diesem Fall kann die entsprechende Position ohne Periodenabgrenzung vollständig demjenigen Zeitraum zugerechnet werden, in dem sie zahlungswirksam geworden ist.

13.4 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, eine Abrechnungseinheit zu bilden, die ausschließlich die im Bauwerk gelegenen Einzelhandelsflächen, die im Bauwerk gelegenen Flächen des Hotels, die Wegeflächen der San-Francisco-Straße und die Flächen des Nutzungsgegenstandes umfasst. Es wird klargestellt, dass insbesondere die Flächen des auf der Teilfläche E3 (wie im GKV Süd definiert) zu errichtenden Wohnturms nicht in die Abrechnungseinheit einbezogen werden dürfen.

13.5 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Abrechnungsperiode umzustellen (z.B. auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. September), wenn dies zur Anpassung an sein Wirtschaftsjahr oder aus anderen Gründen zweckmäßig ist. Der Grundstückseigentümer ist außerdem berechtigt, im Falle der Veräußerung des Grundstückes Zwischenabrechnungen vorzunehmen.

13.6 Soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen bestehen, legt der Grundstückseigentümer den Umlageschlüssel für jede Abrechnungsperiode nach sachgerechten Kriterien fest.

13.7 Die Betriebskostenabrechnung gilt als anerkannt, wenn der Dauernutzungsrechtsinhaber nicht innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der jeweiligen Betriebskostenabrechnung beim Dauernutzungsrechtsinhaber schriftlich Einwendungen erhoben hat, sofern in der Betriebskostenabrechnung auf diese Frist und auf die Folgen ihres Ablaufes gesondert hingewiesen worden ist.

13.8 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, fehlerhafte oder unvollständige Abrechnungen innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der jeweiligen Betriebskostenabrechnung beim Dauernutzungsrechtsinhaber schriftlich zu korrigieren; eine anschließende Korrektur ist ausgeschlossen, soweit nicht § 13.2 Anwendung findet.

§ 14
Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen

14.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, den Nutzungsgegenstand pfleglich zu behandeln.

14.2 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen, die während der Laufzeit des Dauernutzungsrechtsvertrages durch den Gebrauch erforderlich werden, *innerhalb* des in § 1.2.1 genannten Teils des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes, d.h. für die vom Dauernutzungsrechtsinhaber erstellten Ausbauleistungen (Anlagen, eigene Betriebsvorrichtungen) sowie die Instandhaltung / Instandsetzung der Gangways (vgl. § 1.2.4) auf seine Kosten durchzuführen, um diese in einem Zustand zu erhalten, die dem gemeinsamen Qualitätsanspruch der Parteien an die Hochwertigkeit des ÜSQ Süd gerecht wird. Es wird klargestellt, dass von der Pflicht des Dauernutzungsrechtsinhabers ausdrücklich die vom Grundstückseigentümer installierte Haustechnik bis zu den Übergabestellen und eine etwa vom Grundstückseigentümer installierte Sprinkleranlagen insgesamt ausgenommen sind.

14.3 Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer das von ihm zu errichtende Bauwerk und das Grundstück, einschließlich sämtlicher Flächen des Nutzungsgegenstandes (allerdings ohne die Ausbauleistungen des Dauernutzungsrechtsinhabers und ohne die Gangways) während der Nutzungsdauer in einem vertragsgemäßem Zustand zu erhalten bzw. erhalten zu lassen. Der Grundstückseigentümer hat hierzu die über §§ 14.1, 14.2 hinausgehende Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung und (vorbehaltlich des nachfolgenden § 14.4) auch die Erneuerung des Bauwerks und sämtlicher Flächen bzw. Einrichtungen des Nutzungsgegenstandes (einschließlich aller Fassaden des Bauwerks, auch soweit diese an den Flächen nach § 1.2.1 liegen, der

Außentüren und Außenfenster, der Taxivorfahrt und des Busbahnhofs (die Erneuerung betrifft in Bezug auf die Taxivorfahrt und den Busbahnhof nur die technischen Anlagen), der außen liegenden zum Kreuzfahrtterminal gehörenden Anlagen, wie beispielsweise der Rampe zur Kaioperationsfläche und der nach § 5 zu installierenden Haustechnik sowie der übrigen in § 1.2.3, § 1.2.5 bis § 1.2.12 genannten Anlagen) auf seine Kosten durchzuführen und den Dauernutzungsrechtsinhaber insoweit von sämtlichen Kosten freizustellen; die Verpflichtung zur Zahlung der Instandhaltungspauschale bleibt hiervon unberührt.

14.4 Hinsichtlich der Erneuerung (im Sinne einer Ersatzbeschaffung) der in §§ 1.2.10, 1.2.11 genannten Einrichtungen (Personenaufzüge, Fahrsteig/Laufband sowie Fahrtreppen/Rolltreppen von der Ebene der Taxivorfahrt/dem Busbahnhof bis zu den Erd- bzw. Obergeschossebenen) gilt abweichend: Die Kosten einer solchen Erneuerung werden vom Dauernutzungsrechtsinhaber und vom Grundstückseigentümer je zur Hälfte getragen.

14.5 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, eine Störwartung für die vom Grundstückseigentümer installierten und in §§ 1.2.7, 1.2.10, 1.2.11 genannten Anlagen mit einer maximalen Behebungszeit pro Störung von 30 Minuten sicherzustellen, sofern und solange diese Anlagen Gegenstand der Überlassung / Mitbenutzung nach diesem Dauernutzungsrechtsvertrag sind.

14.6 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Nutzungsgegenstand, deren Abstellung ihm nicht obliegt, dem Grundstückseigentümer unverzüglich anzuzeigen.

14.7 Plazafläche

14.7.1 Nach den Regelungen des GKV Süd (vgl. § 10.3.2 GKV Süd) wird die Verkäuferin (wie im GKV Süd definiert) der Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH ab Eröffnung Retail (wie im GKV Süd definiert) auf Grundlage eines Sondernutzungsvertrages für die in der **Anlage DNR 14.7.1** grün hinterlegten Flächen (***Plazafläche***) ein (Mitbe-)Nutzungsrecht für Zwecke der Nutzung wie Wegeflächen (wie im GKV Süd definiert) (einschließlich der gewerblichen Nutzung und temporären Nutzungsüberlassung an Dritte) unter bestimmten Voraussetzungen gewähren. Die Verkäuferin wird die Plazafläche herstellen; als Gegenleistung für eine unentgeltliche Sondernutzung hat sich die Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH verpflichtet, die Plazafläche grundsätzlich auf eigene Kosten wie Wegeflächen zu reinigen, instandzuhalten und instandzusetzen.

14.7.2 Als echten Vertrag zu Gunsten Dritter nach § 328 BGB vereinbaren die Parteien vor diesem Hintergrund folgendes:

a) Der Dauernutzungsrechtsinhaber haftet nach Abschluss des Sondernutzungsrechtsvertrages für die Plazafläche gegenüber der Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH für Beschädigungen an der Plazafläche, die nachweislich im Rahmen der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen entstanden sind. Als nachgewiesen gelten alle Schäden, die typischerweise durch die vom Dauernutzungsrechtsinhaber verwendeten Gerätschaften entstehen, wobei ein Gegenbeweis zulässig bleibt. Ein bloßer Reifenabrieb gilt nicht als Beschädigung im Sinne dieses § 14.7.2a).

b) Die Schäden sind ohne Aufforderung unverzüglich vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu beseitigen.

c) Bei Folgen aus entstandenen Schäden und Risiken für die Verkehrssicherheit der Plazafläche, hat der Dauernutzungsrechtsinhaber die Plazafläche durch Sperrungen oder andere geeignete Maßnahmen zu sichern, bevor diese wieder für den allgemeinen Verkehr freigegeben wird. Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat den Sondernutzungsrechtsinhaber bezüglich der Plazafläche unverzüglich schriftlich oder auf andere geeignete Art über solche Risiken für die Verkehrssicherheit und ergriffene Maßnahmen zu informieren.

d) Bei Gefahr im Verzug, insbesondere bei einer Gefahr für die Verkehrssicherheit, ist der Sondernutzungsrechtsinhaber bezüglich der Plazafläche berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schadensbeseitigung auf Kosten des Dauernutzungsrechtsinhabers zu veranlassen.

§ 15
Änderung/Umbau durch den Dauernutzungsrechtsinhaber

15.1 Auch nach dem Ausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes (§ 9) ist der Dauernutzungsrechtsinhaber berechtigt,

15.1.1 den Innenausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands auf seine Kosten und nach seinen Bedürfnissen aus- und umzugestalten sowie

15.1.2 bauliche Veränderungen im Ausschließlichen Nutzungsgegenstand, die einer Baugenehmigung bedürfen, nach deren Erteilung durchzuführen,

15.1.3 andere bauliche Veränderungen des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes durchzuführen, die sich nicht auf das Bauwerk und/oder den vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Ausschließlichen Nutzungsgegenstand (also beispielsweise nur auf den vom Dauernutzungsrechtsinhaber vorgenommenen Ausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes) auswirken, und

15.1.4 bauliche Veränderungen durchzuführen, die im Zusammenhang mit der Einrichtung/Installation einer als Austausch vorgesehenen neuen Gangway für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen stehen und die zu möglichen Anpassungen gegenüber der Erstausstattung führen, wenn und soweit die Fassade des Bauwerks und die bauliche Integrität des Bauwerks hierdurch nur unwesentlich beeinträchtigt werden und die technischen Vorgaben des Gebäudes (z.B. statische Lasten) weiterhin eingehalten werden;

insgesamt aber nur, sofern und soweit die Änderungen keine Auswirkungen auf die Gebäudeerschließung, die Entfluchtung, den Brandschutz, die wesentliche Statik (Stützen 8x8 Meter, 10 KN pro m²), die Anschlusspunkte der Haustechnik oder Zentraleinheiten der Haustechnik oder die Kubatur haben.

15.2 Bauliche Veränderungen, die über § 15.1 hinausgehen, sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig (die dieser nicht ohne sachlichen Grund verweigern darf) und sofern und soweit keine Eingriffe in Dach und Fach, Erschließung, Brandschutz und/oder die zentrale Haustechnik jenseits der Anschlusspunkte erfolgen und sämtliche baurechtlichen Vorschriften inkl. ISPS Code eingehalten werden.

15.3 Hinsichtlich zukünftiger Anforderungen an Kreuzfahrtterminals gilt § 10.4.4 GKV Süd. Wenn und soweit der Dauernutzungsrechtsinhaber sich entscheidet, Maßnahmen nach § 10.4.4(a) GKV Süd umzusetzen und hierzu Aus-/Umgestaltungen, bauliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen erforderlich oder zweckmäßig sind, ist der Dauernutzungsrechtsinhaber berechtigt,

die einsprechenden Aus-/Umgestaltungen, bauliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen durchzuführen. Eine Kostentragungspflicht des Grundstückseigentümers wird hierdurch jedoch nicht begründet. Angemessene Kosten, die dem Grundstückseigentümer hierdurch entstehen, trägt der Dauernutzungsrechtsinhaber.

15.4 Dem Grundstückseigentümer sind alle geplanten Maßnahmen nach § 15 vom Dauernutzungsrechtsinhaber unaufgefordert und rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen und alle Genehmigungen digital oder in Papierform vorzulegen. Ihm sind nach Fertigstellung unaufgefordert Bestands- und Revisionspläne und Revisionsunterlagen über den Bestand digital und in Papierform zu übergeben.

§ 16
Bauliche Veränderungen durch Grundstückseigentümer

16.1 Der Grundstückseigentümer darf Instandhaltungen, Instandsetzungen, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Verbesserung des Bauwerks und/oder des Nutzungsgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren für das Bauwerk und/oder den Nutzungsgegenstand oder zur Beseitigung von Schäden des Bauwerks und/oder des Nutzungsgegenstandes notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers vornehmen.

16.2 Vorgenannte Maßnahmen, die zwar nicht notwendig sind, aber doch zweckmäßig erscheinen, dürfen ohne Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers vorgenommen werden, wenn sie das Anlanden und Abfertigen von Kreuzfahrtschiffen, insbesondere gemäß ISPS Code, nicht beeinträchtigen.

16.3 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer hat Arbeiten nach §§ 16.1 und 16.2 möglichst außerhalb der Kreuzfahrtsaison vorzunehmen. Auf die betrieblichen Belange des Dauernutzungsrechtsinhabers betreffend die jederzeitige Durchführung von Kreuzfahrtaktivitäten/Kreuzfahrtschiffabfertigungen ist Rücksicht zu nehmen.

§ 17
Nutzungsdauer / Heimfall

17.1 Das Dauernutzungsrecht ist zeitlich unbegrenzt.

17.2 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt, diesen Dauernutzungsrechtsvertrag nach Ablauf von 25 Jahren ab Nutzungsbeginn jederzeit mit einer Frist von achtzehn Monaten zum Monatsende zu kündigen und das Dauernutzungsrecht damit aufzugeben. Im Falle einer solchen Kündigung (Aufgabe) gelten die Vorschriften über den Heimfall (§§ 31 Abs. 3, 36, 41 Abs. 3 WEG) entsprechend.

17.3 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, durch schriftliche und dem Dauernutzungsrechtsinhaber und der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) – sofern diese nicht selbst Dauernutzungsrechtsinhaber ist – per Einschreiben/Rückschein zuzustellende Erklärung vom Dauernutzungsrechtsinhaber die Übertragung des Dauernutzungsrechts auf den Grundstückseigentümer oder einen von diesem zu bezeichnenden Dritten zu verlangen (***Heimfall***), wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

17.3.1 Heimfall wegen verminderten Betriebs

a) Das Kreuzfahrtterminal wird nach Inbetriebnahme in einem Zeitraum von zwei aufeinanderfolgenden Kalenderjahren von weniger als 25 Kreuzfahrtschiffen pro Kalenderjahr angelaufen, es sei denn, es hat sich gegenüber dem Zeitpunkt bei Abschluss des Dauernutzungsrechtsvertrages eine schwerwiegende (ggf. auch temporäre) Änderung auf dem Tourismusmarkt ergeben, und

b) der Grundstückseigentümer hat dem Dauernutzungsrechtsinhaber und der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) – sofern diese nicht selbst Dauernutzungsrechtsinhaber ist – schriftlich und ausdrücklich erfolglos eine angemessene Frist, maximal (in Abhängigkeit von der Kreuzfahrtsaison) jedoch zwölf Monate, zur Beseitigung des Zustandes des verminderten Betriebs, wie unter vorstehendem § 17.3.1a) beschrieben, gesetzt und auf den drohenden Heimfall hingewiesen.

17.3.2 Heimfall wegen Verstoß gegen § 26.2 (Change of Control)

Der Dauernutzungsrechtsinhaber überträgt die Rechte aus diesem Vertrag unter Verstoß gegen die Vorgaben der §§ 26.1, 26.2 (d.h. innerhalb der ersten zehn Jahre ab Nutzungsbeginn, ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers und ohne dass die FHH direkt oder indirekt (durchgerechnet) am Erwerber mit mindestens 50% beteiligt ist bzw. ohne dass eine niedrigere / fehlende Mindestbeteiligung aufgrund nationaler oder europäischer rechtlicher Vorgaben erforderlich sein sollte).

17.4 Der Grundstückseigentümer ist dem Dauernutzungsrechtsinhaber im Falle des Wirksamwerdens des Heimfalls zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung verpflichtet (§ 41 Abs. 3 WEG). In Anbetracht der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, erhebliche Leistungen für die Errichtung des Nutzungsgegenstands zu erbringen, vereinbaren die Parteien dieses Dauernutzungsrechtsvertrages, dass der Betrag der angemessenen Entschädigung EUR 10.000 (in Worten Euro zehntausend) zzgl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer beträgt.

17.5 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, den Nutzungsgegenstand bei Heimfall oder Kündigung (Aufgabe) in ordnungsgemäßem Zustand sowie vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist insbesondere nicht zum Rückbau der gemäß § 9.1 vertragsgemäß vorgenommenen Maßnahmen und auch nicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet. Er hat ein Wegnahmerecht für alle von ihm selbst eingebrachten Einbauten und Einrichtungen. Er ist jedoch berechtigt, Einbauten und Einrichtungen, mit denen er den Nutzungsgegenstand versehen hat, im Nutzungsgegenstand entschädigungslos zu belassen.

§ 18
Betreten des Nutzungsgegenstandes

18.1 Der Grundstückseigentümer und/oder seine Beauftragten und Bevollmächtigten sind berechtigt, den Nutzungsgegenstand in angemessenen Abständen und im Beisein eines Vertreters des Dauernutzungsrechtsinhabers zu angemessener Geschäftszeit nach vorheriger Anmeldung und Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers zu besichtigen.

18.2 Bei Gefahr (Lebensgefahr oder Gefahr für den Bestand des Nutzungsgegenstandes oder des Bauwerkes) ist dem Grundstückseigentümer jederzeit Zutritt zum Nutzungsgegenstand zu er-

möglichen. Wenn eine solche Gefahr besteht oder unmittelbar droht, ist der Grundstückseigentümer zum sofortigen Zugang berechtigt.

§ 19
Einwirkungen

19.1 Einwirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten des Nutzungsgegenstandes

19.1.1 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber ist bekannt, dass in dem Bauwerk – gegebenenfalls erst nach Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes an den Dauernutzungsrechtsinhaber oder sogar erst nach Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen – weitere Flächen (insbesondere die nicht an den Dauernutzungsrechtsinhaber zu überlassenden Flächen) ausgebaut werden. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, durch angemessene Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die mit einem solchen Ausbau (oder Umbauten bzw. Änderungen des Bauwerks) etwaig verbundenen Beeinträchtigungen des Nutzungsgegenstandes (auch in zeitlicher Hinsicht) auf das Maß reduziert werden, damit der Betrieb des Nutzungsgegenstandes für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen in angemessener Qualität aufrecht erhalten werden kann. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist in diesem Umfang verpflichtet, Beeinträchtigungen, die mit einem solchen Ausbau verbunden sind, zu dulden.

19.1.2 Für den Ausbau der weiteren Flächen des Bauwerks wird es im Einzelfall erforderlich sein, den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand zu betreten, etwa um auf Hausschächte zuzugreifen. Der Grundstückseigentümer wird sich mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber zu Einsätzen in dem Ausschließlichen Nutzungsgegenstand in diesem Zusammenhang vertrauensvoll abstimmen.

19.1.3 Der Grundstückseigentümer hat den Dauernutzungsrechtsinhaber darauf hingewiesen, dass nach der Inbetriebnahme des Bauwerks die gesamte Gebäudeleittechnik einreguliert werden muss und die Abstimmung der einzelnen Komponenten der technischen Gebäudeausrüstung selbst und aufeinander innerhalb der ersten beiden Nutzungsjahre zu vorübergehenden Einschränkungen in der Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung führen kann. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, durch angemessene Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Auswirkungen etwaiger Einschränkungen auf den Nutzungsgegenstand so gering wie möglich ausfallen und unverzüglich beseitigt werden.

19.1.4 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber ist bekannt, dass im Grundbuch des Grundstücks dingliche Rechte eingetragen sind, wonach der Grundstückseigentümer hafen- und entwicklungstypische Belastungen dulden muss und Unterlassung/Verzicht schuldet und etwaige Mieter/Nutzer zur Duldung/zum Verzicht und Unterlassung verpflichten muss. Dem Dauernutzungsrechtsinhaber ist dies bekannt und er verpflichtet sich zur Duldung dieser hafen- und entwicklungstypischen Belastungen. Er erklärt ebenfalls die dort genannten Verzichte und verpflichtet sich zur Weitergabe dieser Duldungspflicht und der Verzichte/sonstigen Regelungen an etwaige Nutzer/Mieter/Pächter/Betreiber, wobei auch diese jeweils zur Weitergabe zu verpflichten sind. Sollte der Dauernutzungsrechtsinhaber gegen die Vertragsverpflichtung verstoßen, wird er den Grundstückseigentümer von allen Schäden und Nachteilen aus und im Zusammenhang mit dem Verstoß freihalten,

19.2 Einwirkungen durch Aus- und Umbau sowie Änderungen des Nutzungsgegenstandes

Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, durch angemessene Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass etwaige mit dem Ausbau oder durch Umbauten oder durch Änderungen des Nutzungsgegenstandes oder des Bauwerks durch den Dauernutzungsrechtsinhaber verbundene Beeinträchtigungen auf Einzelhandelsnutzung sowie sonstige Nutzungen sowohl innerhalb des Bauwerks als auch auf den angrenzenden Teilflächen des ÜSQ Süd (auch in zeitlicher Hinsicht) auf das Maß reduziert werden, damit die Nutzung der Einzelhandels- und sonstigen Flächen außerhalb des Nutzungsgegenstandes in angemessener Qualität aufrechterhalten werden kann. Es wird klargestellt, dass während der Tageszeiten (von 8:00 bis 20:00 Uhr) ausdrücklich auch solche Baumaßnahmen zulässig sind, die die Nutzung der Hotelfläche (ggf. auch in nicht unerheblichem Maße) beeinträchtigen.

Der Grundstückseigentümer ist im vorgenannten Umfang verpflichtet, solche temporären Auswirkungen zu dulden und wird dafür Sorge tragen, dass andere Eigentümer des Grundstücks/Bauwerks oder von Grundstücken im ÜSQ Süd sowie Pächter / Mieter der Hotelfläche diese temporären Auswirkungen dulden.

§ 20
Beschilderung

20.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist nach Vorlage entsprechender behördlicher Genehmigungen (soweit erforderlich) berechtigt, auf eigene Kosten in angemessener Weise und in einer, bezogen auf den Zweck angemessenen Größe, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und, bezogen auf die überdachten Wegeflächen, nach dem Unibail Rodamco Standard Corporate Design der allgemeinen Beschilderung auf dem ÜSQ Süd auf das Kreuzfahrtterminal (einschließlich dessen Einrichtungen, insbesondere des Busbahnhofs und der Tiefgarage) durch entsprechende Hinweistafeln, Schilder etc. in und an dem Bauwerk sowie den weiteren Teilflächen des ÜSQ Süd (insbesondere den öffentlichen Wegeflächen) hinzuweisen, soweit die Gestaltungsrichtlinie des Grundstückseigentümers eingehalten wird. Der Grundstückseigentümer ist in diesem Zusammenhang von allen Auflagen und Kostenforderungen Dritter, gleich welcher Art, von dem Dauernutzungsrechtsinhaber freizustellen.

20.2 Der Grundstückseigentümer ist nach Vorlage entsprechender behördlicher Genehmigungen (soweit erforderlich) berechtigt, auf eigene Kosten in angemessener Weise und in Abstimmung mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber im Ausschließlichen Nutzungsgegenstand auf jeder Ebene auf die Entertainment-, Gastronomie- und Einzelhandelsangebote sowie das Hotel im ÜSQ Süd hinzuweisen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist in diesem Zusammenhang von allen Auflagen und Kostenforderungen Dritter, gleich welcher Art, von dem Grundstückseigentümer freizustellen.

§ 21
Versicherung

21.1 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, für das Bauwerk (einschließlich des vom Dauernutzungsrechtsinhaber durchzuführenden Ausbaus, insoweit allerdings auf dessen Kosten) bis zur vertragsgemäßen Fertigstellung und Beseitigung etwaiger Mängel eine voll deckende Bauleistungsversicherung abzuschließen (oder vom ausführenden Bauunternehmen abschließen zu lassen). Der auf die Versicherung des vom Dauernutzungsrechtsinhaber durchzuführenden Ausbaus entfallende Anteil der Versicherungsprämie ist vom Grundstückseigentümer zusammen mit der Betriebskostenabrechnung nach einem marktüblichen Schlüssel abzurechnen. Für die

Ausbauphase oder sonstige Bautätigkeiten des Dauernutzungsrechtsinhabers ist dieser verpflichtet, für die von ihm vorgenommenen Aus- bzw. Umbauten auf eigene Kosten eine voll deckende Bauleistungsversicherung abzuschließen.

21.2 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das Bauwerk spätestens zur Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes nach § 9.5 mit dem vollen Wert gegen Brand-, Sturm-, Wasser- und sonstige Schäden, soweit sie durch eine Elementarversicherung abgedeckt werden können, in Form einer gleitenden Neuwertversicherung (Gebäudeversicherung) zu versichern und versichert zu halten. Die Parteien stellen klar, dass die anteiligen Kosten dieser Versicherung Teil der vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu tragenden Betriebskosten (§ 11.1.1) sind.

21.3 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, nach eigenem Ermessen eine Terrorversicherung für das Bauwerk abzuschließen und aufrecht zu erhalten. Die daraus entstehenden Kosten darf der Grundstückseigentümer anteilig (entsprechend dem Flächenanteil des Nutzungsgegenstandes an der insgesamt versicherten Fläche) im Wege der Betriebskostenabrechnung auf den Dauernutzungsrechtsinhaber umlegen, vorausgesetzt eine Versicherung für die Risikogruppe Terror wird nicht nur für das Bauwerk, sondern für die Mehrzahl der von der Unternehmensgruppe des Grundstückseigentümers (d.h. derzeit die Unibail-Rodamco Gruppe) in Deutschland betriebenen Objekte abgeschlossen und die Versicherungsrate bestimmt sich nach einem entsprechenden Gruppentarif.

§ 22
Wiederaufbau

22.1 Sollte das Bauwerk beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, es unter Beachtung aller für die Wiedererrichtung bestehenden Vorschriften und Auflagen sowie allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik wieder zu erstellen oder wieder herzustellen, sofern und soweit die Versicherungsleistungen oder sonstige Entschädigungen hierfür aus Sicht vor Beginn der Wiederaufbaumaßnahmen ausreichen (und soweit erneut erforderlich, dem Dauernutzungsrechtsinhaber ein Dauernutzungsrecht und Dienstbarkeiten entsprechend der Regelungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages einzuräumen bzw. einräumen zu lassen). Der Grundstückseigentümer ist zudem in jedem Fall zum Wiederaufbau verpflichtet, sofern und soweit die ungenügenden Versicherungsleistungen auf einer Verletzung seiner Pflichten zur ordnungsgemäßen Versicherung nach §§ 21.1, 21.2 beruhen oder sofern und soweit der Dauernutzungsrechtsinhaber eine Beteiligung an über die Versicherungsleistungen hinausgehenden Kosten anbietet.

22.2 Besteht keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Wiederaufbau des Bauwerks nach § 22.1, entscheidet sich der Grundstückseigentümer jedoch, das Bauwerk oder ein anderes Gebäude (ggf. auch auf der Grundlage eines das Grundstück belastenden dinglichen Rechts wie einem Erbbaurecht) (wieder) zu errichten oder durch Dritte errichten zu lassen, ist er verpflichtet, in diesem Bauwerk/Gebäude integrierte bauliche Anlagen für ein Kreuzfahrtterminal zur Abfertigung von Kreuzfahrtschiffpassagieren entsprechend den Regelungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages vorzusehen und zu errichten bzw. errichten zu lassen. Es wird klargestellt, dass das Recht des Dauernutzungsrechtsinhabers, diese baulichen Anlagen in dem (wieder) errichteten Bauwerk/Gebäude zu nutzen, durch Eintragung eines Dauernutzungsrechts und durch Dienstbarkeiten entsprechend der Regelungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages im Grundbuch zu sichern ist.

22.3 Besteht keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Wiederaufbau des Bauwerks nach § 22.1 und entscheidet sich der Grundstückseigentümer, das Grundstück innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt des Schadensereignisses nicht (im Sinne von § 22.2) wieder zu bebauen, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dem Dauernutzungsrechtsinhaber, soweit unbebaute Teilflächen auf dem Grundstück für den Betrieb eines provisorischen Kreuzfahrtterminals zur Verfügung stehen, diese Flächen für einen solchen Betrieb und den Aufbau eines provisorischen Kreuzfahrtterminals auf Kosten des Dauernutzungsrechtsinhabers zur Verfügung zu stellen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist in diesem Fall berechtigt (aber nicht verpflichtet), das Grundstück für den Betrieb eines provisorischen Kreuzfahrtterminals in Anspruch zu nehmen. Diese Verpflichtung des Grundstückseigentümers besteht so lange, bis das Grundstück (nach Maßgabe von § 22.1 bzw. § 22.2) wieder bebaut wird (wobei dem Dauernutzungsrechtsinhaber am dann gebauten Gebäude ein Dauernutzungsrecht und Dienstbarkeiten entsprechend den Regelungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages zu bestellen sind) oder nach Inbetriebnahme des provisorischen Kreuzfahrtterminals die Voraussetzungen von § 17.3.1 oder § 17.3.2 vorliegen oder der Dauernutzungsrechtsinhaber von seinem Kündigungsrecht (Recht zur Aufgabe) nach § 17.2 Gebrauch macht. Während des Betriebs eines provisorischen Kreuzfahrtterminals auf dem Grundstück, hat der Dauernutzungsrechtsinhaber nur die Betriebskosten nach § 11.1.1 zu zahlen.

22.4 Der Grundstückseigentümer hat dem Dauernutzungsrechtsinhaber spätestens sechs Monate nach dem Schadensereignis schriftlich mitzuteilen,

22.4.1 ob die Versicherungsleistungen oder sonstigen Entschädigungen für die Wiedererrichtung gemäß § 22.1 ausreichen, sofern ihm bis dahin eine Entscheidung der Versicherung vorliegt (wobei der Grundstückseigentümer alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen hat, um die Entscheidung möglichst zeitnah herbeizuführen),

22.4.2 ob er plant, das Bauwerk oder ein anderes Gebäude auf dem Grundstück (oder auf der Grundlage eines das Grundstück belastenden dinglichen Rechts wie einem Erbbaurecht) innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt des Schadensereignisses (wieder) zu errichten oder durch Dritte errichten zu lassen (§ 22.2) oder

22.4.3 ob er das Grundstück dem Dauernutzungsrechtsinhaber nach § 22.3 zur Verfügung stellt.

22.5 Der Grundstückseigentümer hat dem Dauernutzungsrechtsinhaber darüber hinaus im Fall des § 22.3 unverzüglich mitzuteilen, wenn er – entgegen seiner ersten Entscheidung – plant, das Bauwerk oder ein anderes Gebäude auf dem Grundstück (oder auf der Grundlage eines das Grundstück belastenden dinglichen Rechts wie einem Erbbaurecht) (wieder) zu errichten oder durch Dritte errichten zu lassen (§ 22.2).

22.6 Im Fall des Wiederaufbaus des Bauwerks nach § 22.1 oder § 22.2 sind Abweichungen vom früheren Zustand des Bauwerks und der Ausstattung nur nach vorheriger Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers oder dann zulässig, wenn sie auf bestandskräftigen Auflagen oder Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen oder modifizierten Genehmigungen beruhen oder aus ungenügenden Versicherungsleistungen resultieren. Wird im Fall des § 22.2 ein anderes Gebäude als das Bauwerk errichtet, gilt die vorangehende Verpflichtung in Bezug auf den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand entsprechend.

22.7 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber steht für den Zeitraum des Wiederaufbaus nach § 22.1 oder der Errichtung des Bauwerks oder eines anderen Gebäudes nach § 22.2 kein Nutzungsrecht, an-

sonsten das Nutzungsrecht nach § 22.3 zu. Im Fall der teilweisen Zerstörung und dem teilweisen Wiederaufbau/der teilweisen Errichtung des teilweise zerstörten Teils des Bauwerks nach §§ 22.1, 22.2 steht dem Dauernutzungsrechtsinhaber nur ein teilweises Nutzungsrechts an dem Nutzungsgegenstand (soweit noch vorhanden und zweckmäßig), ansonsten das Nutzungsrecht nach § 22.3 zu. Die Verpflichtung zur Zahlung des Nutzungsentgelts ruht/ermäßigt sich solange, wie der Dauernutzungsrechtsinhaber den Nutzungsgegenstand nicht/nur teilweise vertragsgerecht nutzen kann; im Fall des § 22.3 geht die dort getroffene Regelung vor.

22.8 Schadensersatzansprüche des Dauernutzungsrechtsinhabers gegen den Grundstückseigentümer sind für den Zeitraum der Nichtnutzbarkeit ausgeschlossen, es sei denn, der Grundstückseigentümer hat den Eintritt des Ereignisses, das zur Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks geführt hat, zu vertreten. Zeiträume des § 22.3 gelten in Sinne dieses § 22.8 als Zeiträume der Nichtnutzbarkeit.

§ 23
Rücktritt

Hinsichtlich eines eventuell bestehenden Rücktrittsrechts des Dauernutzungsrechtsinhabers gemäß § 10 Abs. 2 HmbTG wird auf § 27.1.1(b) GKV Süd verwiesen.

§ 24
Bestellung des Dauernutzungsrechts

24.1 Den dinglichen Inhalt des Dauernutzungsrechts bilden die Vereinbarungen bezüglich

24.1.1 Nutzungsart und Umfang der Nutzung (vgl. §§ 10.1 bis 10.3)

24.1.2 die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten (§ 14.1 bis § 14.3), Lastentragung (vgl. § 11.2) sowie zu Versicherung (vgl. § 21) und Wiederaufbau (vgl. § 22) und

24.1.3 Heimfall und Entschädigung beim Heimfall nach §§ 17.3 bis 17.5 sowie

24.1.4 die Regelung nach § 24.4.

24.2 Die Parteien sind sich über die Entstehung des Dauernutzungsrechts an dem nach Wohnungseigentumsgesetz anzulegenden Teileigentumsgrundbuchblatts für das betreffende Teileigentum, auf dem sich die Fläche der Abfertigungshallen befindet, zugunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers mit dem sich aus § 24.1 ergebenden dinglichen Inhalt einig und der Grundstückseigentümer wird das Dauernutzungsrecht sowie die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach Maßgabe von § 2.1 zur Eintragung bringen bzw. bringen lassen.

24.3 Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt** hiermit, das Dauernutzungsrecht mit dem in § 24.1 vereinbarten dinglichen Inhalt im neu anzulegenden Teileigentumsgrundbuchblattes für die Fläche der Abfertigungshallen eintragen zu lassen. Die Eintragung hat in Abt. II an rangbereiter Stelle, in Abt. III allenfalls nach Belastungen zu Gunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers und im übrigen in Übereinstimmung mit § 24.4 GKV Süd zu erfolgen, was vom Grundbuchamt nicht zu prüfen ist. Sofern Belastungen, die in Umsetzung von § 12 des GKV Süd (Teil C der Rahmenurkunde) im Grundbuch im Rang vor dem Dauernutzungsrecht einzutragen sind, bei Eintragung des Dauernutzungsrechts noch nicht eingetragen sind, ist hinsichtlich dieser Rechte ein Rangvorbehalt zu gewähren; sofern Belastungen, die in Umsetzung von § 12 des GKV Süd (Teil C der Rahmenurkunde) im Grundbuch im Rang vor oder im gleichen Rang mit dem Dauernutzungsrecht einzutragen sind, bei Eintragung des Dauernutzungsrechts

aber noch nicht im Übereinstimmung mit § 12 GKV Süd festgelegt wurden, ist der Dauernutzungsrechtsinhaber verpflichtet, nach Festlegung der Belastungen in Übereinstimmung mit § 12 GKV Süd entsprechende Erklärungen für den Gleichrang oder betreffend den Rangrücktritt zu erklären.

24.4 Höchst vorsorglich wird zudem als Inhalt des Dauernutzungsrechtes vereinbart, dass das Dauernutzungsrecht im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks auch dann bestehen bleiben soll, wenn der Gläubiger einer dem Dauernutzungsrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast die Zwangsversteigerung betreibt (§ 39 WEG). Soweit für diese Vereinbarung die Zustimmung Dritter erforderlich ist, wird der Grundstückseigentümer diese Zustimmung, mit Ausnahme der zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragenen Reallasten, rechtzeitig einholen bzw. die Löschung veranlassen.

24.5 Die Parteien vereinbaren, dass der Höchstbetrag des Wertersatzes für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung EUR 10.000 (in Worten Euro zehntausend) beträgt.

24.6 Die beurkundende Notarin wird beauftragt, den Eintragungsantrag erst dann beim Grundbuchamt einzureichen, wenn der zur Sicherung dieses Dauernutzungsrechtsvertrages im Grundbuch erforderliche Aufteilungsplan und die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Abfertigungshallen erteilt ist, der Grundstückseigentümer als Eigentümer des Grundstücks (ggf. gemeinsam mit anderen Gesellschaften in Bruchteilgemeinschaft) eingetragen wurde und die Anlage des Teileigentumsgrundbuchblatts für die betreffende Teileigentumseinheit der Abfertigungshalle beantragt wurde und, soweit nach übereinstimmender Mitteilung des Grundstückseigentümers und des Dauernutzungsrechtsinhabers an die Notarin erforderlich, der Nachtrag zum Dauernutzungsrechtsvertrag entsprechend § 2.3 geschlossen wurde.

24.7 Sollten sich das Dauernutzungsrechte in der in diesem Dauernutzungsrechtsvertrag bewilligten Form als nicht eintragungsfähig herausstellen, ist der Dauernutzungsrechtsinhaber berechtigt, den Inhalt der Bewilligung soweit abzuändern, wie dies zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich und dem Grundstückseigentümer zumutbar ist. Sollte eine Änderung für den Grundstückseigentümer nicht zumutbar sein, wird der Dauernutzungsrechtsinhaber mit dem Grundstückseigentümer eine eintragungsfähige Bewilligung abstimmen.

24.8 Soweit aus der Sicht des Dauernutzungsrechtsinhabers zweckmäßig, wird die ranggerechte Eintragung des Dauernutzungsrechts durch eine entsprechende Vormerkung auf Kosten des Dauernutzungsrechtsinhabers am künftigen Teileigentumsgrundbuchblatt des Teileigentums für die Fläche der Abfertigungshallen gesichert, zu deren Bewilligung und Beantragung sich der Grundstückseigentümer schon jetzt verpflichtet.

24.9 Wenn und soweit für die Eintragung des Dauernutzungsrechts und/oder der Vormerkung zur Sicherung des Dauernutzungsrechts und/oder der zu bestellenden Dienstbarkeiten (v.a. an Flächen des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes) die Bewilligung und Beantragung oder sonstige Handlungen weiterer Grundstückseigentümer (beispielsweise wegen der Haltung des Grundstücks in Bruchteilsgemeinschaft) erforderlich ist, garantiert der Grundstückseigentümer, dass die Bewilligung und Beantragung der entsprechenden Eintragung durch den oder die weiteren Grundstückseigentümer der beurkundenden Notarin unverzüglich in grundbuchmäßiger Form vorgelegt werden.

§ 25
Kosten

25.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat alle im Zusammenhang mit der Beurkundung dieses Dauernutzungsrechtsvertrages und der Bestellung des Dauernutzungsrechts entstehenden Kosten zu tragen.

25.2 Der Grundstückseigentümer hat alle weiteren Kosten zu tragen, insbesondere diejenigen für die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die Löschung des Dauernutzungsrechts im Grundbuch. Etwaige anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Dauernutzungsrechtsinhaber.

25.3 Von dem Grundstückswert entfallen auf die dem Dauernutzungsrecht unterliegenden Einheiten 50/1.000 (Bruchteilseigentum des zukünftigen WEG-Teileigentums).

25.4 Der Grundstückseigentümer trägt etwaige von dem Dauernutzungsrechtsinhaber geschuldete Umsatzsteuer, die durch die Erfüllung von Verpflichtungen unter diesem Dauernutzungsrechtsvertrag gegenüber dem Grundstückseigentümer anfällt, soweit der Grundstückseigentümer zum Vorsteuerabzug für diese Umsätze berechtigt ist. Insoweit ist die Umsatzsteuer von dem Grundstückseigentümer jeweils innerhalb von 10 Werktagen nach Erhalt einer ordnungsgemäßen Rechnung an den Dauernutzungsrechtsinhaber zu zahlen. Zur Vermeidung von Missverständnissen stellen die Partien klar, dass § 11.4 durch diesen § 25.4 nicht eingeschränkt wird.

§ 26
Vertragsüberleitung, Vertragsanpassung

26.1 Das Dauernutzungsrecht ist innerhalb der ersten zehn Jahre ab Nutzungsbeginn – mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen – für den Dauernutzungsrechtsinhaber ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht übertragbar, insbesondere nicht veräußerlich und nicht vererblich.

26.2 Der Dauernutzungsrechtsinhaber kann nach Maßgabe dieses § 26.2 jederzeit (d.h. auch schon vor Ablauf von zehn Jahren ab Nutzungsbeginn) durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer die Überleitung seiner Position aus diesem Dauernutzungsrechtsvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten (d.h. schuldbefreiend) auf eine Kapitalgesellschaft bewirken, an der die FHH direkt oder indirekt mit (durchgerechnet) mindestens 50% der Geschäftsanteile beteiligt ist und bis zum Ablauf von zehn Jahren ab Nutzungsbeginn auch bleibt. Zudem kann die Übertragung jederzeit auch ohne die vorgenannten Einschränkungen (d.h. ohne eine Mindestbeteiligung der FHH an der erwerbenden Gesellschaft) erfolgen, sofern dies aufgrund nationaler oder europäischer rechtlicher Vorgaben erforderlich sein sollte.

Das Recht zur Vertragsübertragung nach diesem § 26.2 ist ein unentziehbares Recht des Dauernutzungsrechtsinhabers und ein Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 BGB.

Sollte der Dauernutzungsrechtsinhaber innerhalb der ersten zehn Jahre ab Nutzungsbeginn von seinem Recht auf Vertragsübertragung Gebrauch machen und

(i) liegen die Voraussetzungen nach § 26.2 Satz 1 bzw. Satz 2 nicht vor oder

(ii) fällt im Falle des § 26.2 Satz 1 innerhalb von zehn Jahren ab Nutzungsbeginn die entsprechende Beteiligung der FHH nach Vertragsübertragung unter 50%,

so gilt § 17.3.2.

26.3 Wenn und soweit zur Überleitung des Dauernutzungsrechtsvertrages und/oder – nach Eintragung im Grundbuch – des Dauernutzungsrechts die Mitwirkung des Grundstückseigentümers oder Dritter erforderlich ist, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, nach besten Kräften an der Überleitung mitzuwirken und alle Handlungen vorzunehmen, die für die Überleitung erforderlich sind. Insbesondere werden die Parteien auf Verlangen des Dauernutzungsrechtsinhabers unverzüglich unter Beteiligung des künftigen Dauernutzungsrechtsinhabers einen Nachtrag zu diesem Dauernutzungsrechtsvertrag schließen.

§ 27
Aufschiebende Bedingung

27.1 Dieser Dauernutzungsrechtsvertrag steht mit Ausnahme von§ 23, § 24, § 25, § 27, § 29, § 30 sowie § 31.8 unter der aufschiebenden Bedingung, dass die aufschiebende Bedingung gemäß § 27.1 GKV Süd eingetreten ist.

27.2 §§ 27.3, 27.5 GKV Süd gelten entsprechend, wobei § 27.5 GKV Süd nicht gilt für § 25 und § 27.2.

§ 28
Auflösende Bedingung

28.1 Der Dauernutzungsrechtsvertrag wird hinsichtlich seines schuldrechtlichen Teils auflösend bedingt auf die Ausübung eines Kauf- bzw. Rücktrittsrechts nach dem GKV Süd oder die Rückabwicklung, wirksame Anfechtung oder sonstige Unwirksamkeit des GKV Süd, das sich zumindest auch auf das Grundstück erstreckt.

28.2 In diesem Fall ist der Dauernutzungsrechtsinhaber gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) verpflichtet, auf deren schriftliches Verlangen die Löschung des Dauernutzungsrechts zu bewilligen und zu beantragen.

§ 29
Mitteilungen, Erklärungen

29.1 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsrechtsvertrag an eine der Parteien sind schriftlich in deutscher Sprache abzufassen und mit Einschreiben/Rückschein nach freier Wahl des jeweiligen Absenders/Erklärenden entweder an die beurkundende Notarin (bzw. ihren Vertreter oder Nachfolger im Amt) oder aber an die jeweils gemäß §§ 29.2, 29.3 benannten Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigten zu senden. Die Parteien erteilen der beurkundenden Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt daher die unwiderrufliche Empfangs- und Zustellungsvollmacht für alle Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsrechtsvertrag und deren Durchführung. Die beurkundende Notarin, ihr Vertreter und ihr Nachfolger im Amt wird beauftragt, Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsrechtsvertrag unverzüglich an die andere Partei weiterzuleiten.

29.2 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsrechtsvertrag an den Dauernutzungsrechtsinhaber sollen über § 29.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an folgende Adressen geschickt werden:

Freie und Hansestadt Hamburg
Sondervermögen Stadt und Hafen
c/o HafenCity Hamburg GmbH

- Geschäftsführung –
Osakaallee 11
20457 Hamburg
Telefon: 040 / 37 47 26 0
Fax: 040 / 37 47 26 27

29.3 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsrechtsvertrag an den Grundstückseigentümer sollen über § 29.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an folgende Adressen geschickt werden:

mfi Development GmbH
-Geschäftsführung-
Bamlerstr. 1, 45141 Essen
Tel: 0201/82081550
Fax: 0201/82081994

§ 30
Vertragsdurchführung

30.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag von der Notarin durchgeführt werden soll. Aus diesem Grunde bevollmächtigen die Parteien hiermit die Notarin, für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich oder dienlich sind, insbesondere Grundbucheintragungen, Rangänderungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen, sowie den schuldrechtlichen Teil dieser Urkunden entsprechend anzupassen und alle Erklärungen auch hinsichtlich des Inhaltes und der Rangbestimmung des Dauernutzungsrechts bzw. von Dienstbarkeiten abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen, auch einzeln und eingeschränkt. Die Notarin ist ferner bevollmächtigt, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Buchung der Teileigentumsflächen des Grundstückeigentümers zu stellen und abzuändern. Die Parteien befreien die Notarin von den Beschränkungen des § 181 BGB und ermächtigen sie, dem Grundbuchamt gegenüber eine etwa erforderliche Identitätserklärung für das Teileigentum Abfertigungshalle und Arrondierungen für das Grundstück, soweit zum Vollzug dieser Urkunden erforderlich, abzugeben. Im Innenverhältnis darf von dieser Vollmacht nur in Abstimmung mit den Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen wäre.

30.2 Weiterhin werden die Notariatsangestellten des Notariats an den Alsterarkaden, nämlich

a) [redacted]
b)
c)
d)

Geschäftsanschrift: Neuer Wall 55, 20354 Hamburg, jeweils einzeln und befreit von § 181 BGB, bevollmächtigt, ebenfalls die in § 30.1 niedergelegten Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Im Innenverhältnis darf von dieser Vollmacht nur vor der Notarin oder einer ihrer Sozien oder Vertreter bzw. Nachfolger im Amt und nur in Abstimmung mit den Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen wäre.

§ 31
Schlussbestimmungen

31.1 Nebenabreden wurden nicht getroffen.

31.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht strengere Formanforderungen gelten. Auf diese Vereinbarung kann nur schriftlich verzichtet werden.

31.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages ganz oder teilweise unwirksam und/oder undurchsetzbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit und/oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Dauernutzungsrechtsvertrages unberührt. Die Parteien verpflichten sich jedoch, die unwirksame und/oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine ihr im wirtschaftlichen Ergebnis gleichkommende wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen. Dies gilt auch im Falle von vertraglichen Lücken. Sollte eine Bestimmung als dingliche Bestimmung nicht wirksam sein, so gilt sie schuldrechtlich als getroffen.

31.4 Soweit die Verpflichtungen aus diesem Dauernutzungsrechtsvertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder des Dauernutzungsrechtsinhabers übergehen, verpflichten sich die Parteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger schuldbefreiend alle Pflichten aus diesem Dauernutzungsrechtsvertrag mit jeweiliger Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.

31.5 Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

31.6 Soweit keine Sonderbestimmungen getroffen wurden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Dauernutzungsrecht (insbesondere §§ 31 ff. WEG). Im Übrigen finden auf die Verpflichtung zur Erstellung des Bauwerks die gesetzlichen Bestimmungen zum Werkvertragsrecht (mit Ausnahme der Bestimmungen über die Vergütung) entsprechende Anwendung.

31.7 Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Dauernutzungsrechtsvertrages:

Anlage DNR 1.1a) bis d)	Flächen des Bauwerks und des von Teilen Nutzungsgegenstandes
Anlage DNR 5.7	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)
Anlage DNR 11.1.1	Betriebskostenverordnung
Anlage DNR 14.7.1	Plazafläche

31.8 Den Parteien ist das HmbTG bekannt. Auf § 27.20 GKV Süd wird verwiesen.

Schlussvermerk

Hierüber ist diese in Urschrift bei mir verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, auch von mir, der Notarin, unterschrieben und besiegelt worden:

[redacted]

Anlage F:

Rechteübertragungsvertrag entfernt, da die Freie und

Hansestadt Hamburg nicht Vertragspartei ist

Anlage G

HafenCity Hamburg, Überseequartier

Teil G zur Rahmenurkunde der Notarin [redacted] vom 8. bis 10. Dezember 2014, Urkundenrollennummer 1609/2014

Bestellung einer Buchgrundschuld nebst dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Vor mir, der Notarin

[redacted]

mit dem Amtssitz Hamburg

erschienen heute

1) Herr [redacted]
Anschrift: HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

handelnd nicht im eigenen Namen sondern für die

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen), Anschrift: Osakaallee 11, 20457 Hamburg;

Verkäuferin / Gläubigerin

2) a) Herr [redacted]
Anschrift: c/o mfi management für immobilien AG, Bamlerstraße 1, 45141 Essen
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

b) Frau [redacted]
Anschrift: c/o mfi management für immobilien AG, Bamlerstraße 1, 45141 Essen

handelnd für

A.

Unibail-Rodamco ÜSQ Holding BV (vormals Vuurvink B.V.), Chamber of Commerce 24165433, Sitz in Rotterdam, Geschäftsanschrift Schiphol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ Luchthaven Schiphol, Niederlande,

Investor Süd

B.

(1) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10248,

(2) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 2 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10250,

(3) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10251,

(4) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 4 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10242,

(5) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 5 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10247,

(6) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 6 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10245,

(7) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10244,

(8) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 8 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10243,

(9) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 9 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10240,

(10) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 10 GmbH & Co. KG**, Essen eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10239,

(11) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge A GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10270,

(12) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10271,

(13) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune C GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10236,

(14) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D1 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10254,

(15) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D2 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10253,

(16) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 GmbH & Co. KG**, Essen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRA 10272,

die vorstehend unter B. Ziffern (1) bis (10) genannten Kommanditgesellschaften gemeinsam ***Investor Retail***

und sämtliche unter B. Ziffern (1) bis (16) genannten 16 Kommanditgesellschaften gemeinsam ***Käufer Süd.***

Der Käufer Süd wird in dieser Urkunde auch ***Besteller*** genannt, die Verkäuferin wird in dieser Urkunde auch ***Gläubigerin*** genannt. Sämtliche Beteiligten werden in dieser Urkunde gemeinsam auch die ***Beteiligten*** genannt.

Käufer Süd, Verkäuferin und Investor Süd erklärten mit der Bitte um Beurkundung folgende

Bestellung einer Buchgrundschuld nebst dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Grundschuldbestellung nach der Teilung

1.1 Belastungsgegenstand

Gegenstand der Grundschuldbestellung sind:

(a) die in § 2.1.1. a) (cc) des Übertragungsvertrages Überseequartier Süd (Teil A der Rahmenurkunde der Notarin Dr. Maximiliane Meyer-Rehfueß vom 8. bis 10. Dezember 2014, UR-Nr. 1609/2014 (***Rahmenurkunde***) (***Übertragungsvertrag***) als „Kaufgegenstand GB 1.3" bezeichnete, in der Anlage 2.1.1a) des Übertragungsvertrages gelb umrandete, noch zu vermessende Teilfläche (c) zwischen den Buchstaben D-C-H-G-F-D von ca. 1.490 m².

(b) die in § 2.1.1 b) (bb) des Übertragungsvertrages als „Kaufgegenstand GB 2.2" bezeichnete, in der Anlage 2.1.1b) des Übertragungsvertrages gelb umrandete, noch zu vermessende Teilfläche (b) zwischen den Buchstaben B-I-H-G-F-E-D-C-B von ca. 4.146 m².

(c) die in § 2.1.1 c) (cc) des Übertragungsvertrages als „Kaufgegenstand GB 3.3" bezeichnete, in der Anlage 2.1.1c) des Übertragungsvertrages blau umrandete, noch zu vermessende Teilfläche (c) zwischen den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-A, und zwar ohne die Teilfläche I-J-K-L-I sowie zusätzlich die Teilfläche O-N-M-P-O, von zusammen ca. 30.689 m².

(d) die in § 1.7.2 zum Grundstückskaufvertrag über die Teilflächen SPV 13 und 22 (Teil B der Rahmenurkunde, ***GKV 13&22***) als „Teilfläche Retail und Wegeflächen" bezeichneten, in der Anlage GKV 13&22 1.7 des GKV 13&22 blau bzw. orange umrandeten, noch zu vermessenden Teilflächen der Teilflächen SPV 13 und 22 mit insgesamt ca. 15.616 m², die mit den Eckpunkten A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-A und J-K-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-J gekennzeichnet sind.

Die Flächen nach Ziffer 1.1 lit. (a) bis (d) werden zusammen auch als ***Belastungsgegenstand Kernflächen*** bezeichnet.

1.2 Grundschuldbestellung

(a) Der Besteller bestellt hiermit an dem Belastungsgegenstand Kernflächen eine Buchgrundschuld

in Höhe von

EUR 40.000.000,00

(in Worten: **Euro vierzig Millionen)**

für die Freie und Hansestadt Hamburg, Sondervermögen Stadt und Hafen, Anschrift Osakaallee 11, 20457 Hamburg.

(b) Diese ist wie folgt einzutragen:

(i) Die Fälligkeit des Grundschuldkapitals bestimmt sich nach § 1193 Abs. 1 BGB.

(ii) Die Erteilung eines Grundschuldbriefs ist ausgeschlossen.

(iii) Die Grundschuld zugunsten der Gläubigerin soll im ersten Rang in Abteilung III eingetragen werden. Sollte die erste Rangstelle in Abteilung III nicht sofort verfügbar sein, so soll die Grundschuld an zunächst rangbereiter Stelle eingetragen werden.

(iv) Soweit die bestellte Grundschuld eine Gesamtgrundschuld ist und nicht gleichzeitig an allen Pfandobjekten eingetragen wird, soll die Grundschuld in diesem Fall an denjenigen Pfandobjekten, an denen die Grundschuld jeweils eingetragen wird, bereits mit Eintragung, unabhängig vom weiteren Vollzug der Urkunde, entstehen. Jede weitere Eintragung soll dann eine Einbeziehung in die Mithaft für die bereits eingetragene Grundschuld darstellen, so dass dadurch eine Gesamt-Grundschuld entsteht.

1.3 Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen des Grundschuldbetrages unterwirft sich der Besteller der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Belastungsgegenstand Kernflächen in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde nach § 800 ZPO gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist.

1.4 Abtretung Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschulden

Der Käufer Süd tritt zusätzlich seine Ansprüche auf Rückübertragung vor- und gleichrangiger Grundschulden und Grundschuldteile, seine Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung, einer Verzichtserklärung, einer Nichtvalutierungserklärung sowie seine Ansprüche auf Auszahlung des Übererlöses im Verwertungsfall bezüglich aller vor- und gleichrangigen Grundschulden, soweit ihm diese Ansprüche gegenwärtig oder künftig bedingt oder unbedingt zustehen, an die Gläubigerin ab. Sollten Rückgewähransprüche an vor- und gleichrangigen Grundschulden bereits anderweitig abgetreten sein, tritt der Käufer Süd den Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche ab. Vom Entstehen dieser Ansprüche wird der Käufer Süd der Gläubigerin unverzüglich Mitteilung machen. Bei Briefgrundschulden geht zugleich der Anspruch auf Aushändigung des Grundschuldbriefes oder auf dessen Vorlage beim Grundbuchamt zur Bildung eines Teilbriefes auf die Gläubigerin über.

1.5 Bewilligungen und Anträge

(a) Der Besteller **bewilligt** und **beantragt** hiermit unwiderruflich die Eintragung:

(i) der unter Ziffer 1.2 bestellten Grundschuld an der bedungenen Rangstelle; und

(ii) der nach Ziffer 1.3 bedungenen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

in das Grundbuch des Belastungsgegenstandes Kernflächen.

(b) Der Besteller beantragt beim Grundbuchamt weiter:

(i) der Gläubigerin (zu Händen HafenCity Hamburg GmbH, Geschäftsführung, Osakaallee 11, 20457 Hamburg), dem Käufer Süd und dem Investor Süd (jeweils zu Händen mfi Development GmbH, Geschäftsführung, Bamlerstraße 1, 45141 Essen) nach Vollzug der Eintragungsanträge eine vollständige beglaubigte Grundbuchabschrift zu erteilen; und

(ii) der Gläubigerin (zu Händen HafenCity Hamburg GmbH, Geschäftsführung, Osakaallee 11, 20457 Hamburg) Abschriften von etwaigen Zwischenverfügungen zu erteilen.

2. Grundschuldbestellung ohne Teilung

2.1 Belastungsgegenstand

Gegenstand der Grundschuldbestellung ist der nachfolgende Grundbesitz:

(a) Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 3544 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken 2225, 2228 und 2230,

(b) Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 3545 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken 2222, 2223, 2243, 2244 und 2248,

(c) Grundbuch Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 2199 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken 1957, 2214, 2215, 2217, 2218, 2219, 2224, 2245, 2246 und 2247.

(d) Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg, Gemarkung Altstadt-Süd, Flurstücke 2220 und 2221, eingetragen unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 2198 mit einer Größe von 5.515 m².

Die Flächen nach Ziffer 2.1 lit. (a) bis (d) werden auch als ***Belastungsgegenstand ungeteilt*** bezeichnet.

2.2 Grundschuldbestellung

(a) Der Besteller bestellt hiermit unwiderruflich, an dem Belastungsgegenstand ungeteilt eine Buchgrundschuld

in Höhe von

EUR 40.000.000,00

(in Worten: **Euro vierzig Millionen)**

für die Freie und Hansestadt Hamburg, Sondervermögen Stadt und Hafen, Anschrift Osakaallee 11, 20457 Hamburg.

(b) Diese ist wie folgt einzutragen:

(i) Die Fälligkeit des Grundschuldkapitals bestimmt sich nach § 1193 Abs. 1 BGB.

(ii) Die Erteilung eines Grundschuldbriefs ist ausgeschlossen.

(iii) Die Grundschuld zugunsten der Gläubigerin soll im ersten Rang in Abteilung III eingetragen werden. Sollte die erste Rangstelle in Abteilung

III nicht sofort verfügbar sein, so soll die Grundschuld an zunächst rangbereiter Stelle eingetragen werden.

(iv) Soweit die bestellte Grundschuld eine Gesamtgrundschuld ist und nicht gleichzeitig an allen Pfandobjekten eingetragen wird, soll die Grundschuld in diesem Fall an denjenigen Pfandobjekten, an denen die Grundschuld jeweils eingetragen wird, bereits mit Eintragung, unabhängig vom weiteren Vollzug der Urkunde, entstehen. Jede weitere Eintragung soll dann eine Einbeziehung in die Mithaft für die bereits eingetragene Grundschuld darstellen, so dass dadurch eine Gesamt-Grundschuld entsteht.

2.3 Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen des Grundschuldbetrages unterwirft sich der Besteller der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Belastungsgegenstand ungeteilt in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde nach § 800 ZPO gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist.

2.4 Abtretung Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschulden

Der Käufer Süd tritt zusätzlich seine Ansprüche auf Rückübertragung vor- und gleichrangiger Grundschulden und Grundschuldteile nebst, seine Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung, einer Verzichtserklärung, einer Nichtvalutierungserklärung sowie seine Ansprüche auf Auszahlung des Übererlöses im Verwertungsfall bezüglich aller vor- und gleichrangigen Grundschulden, soweit ihm diese Ansprüche gegenwärtig oder künftig bedingt oder unbedingt zustehen, an die Gläubigerin ab. Sollten Rückgewähransprüche an vor- und gleichrangigen Grundschulden bereits anderweitig abgetreten sein, tritt der Käufer Süd den Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche ab. Vom Entstehen dieser Ansprüche wird der Käufer Süd der Gläubigerin unverzüglich Mitteilung machen. Bei Briefgrundschulden geht zugleich der Anspruch auf Aushändigung des Grundschuldbriefes oder auf dessen Vorlage beim Grundbuchamt zur Bildung eines Teilbriefes auf die Gläubigerin über.

2.5 Bewilligungen und Anträge

(a) Der Besteller **bewilligt** und **beantragt** hiermit unwiderruflich die Eintragung:

(i) der unter Ziffer 2.2 bestellten Grundschuld nebst an der bedungenen Rangstelle; und

(ii) der nach Ziffer 2.3 bedungenen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

in das Grundbuch des Belastungsgegenstandes ungeteilt.

(b) Der Besteller beantragt beim Grundbuchamt weiter:

(i) der Gläubigerin (zu Händen HafenCity Hamburg GmbH, Geschäftsführung, Osakaallee 11, 20457 Hamburg), dem Käufer Süd und dem Investor Süd (jeweils zu Händen mfi Development GmbH, Geschäftsführung, Bamlerstraße 1, 45141 Essen) nach Vollzug der Eintragungsanträge eine vollständige beglaubigte Grundbuchabschrift zu erteilen; und

(ii) der Gläubigerin (zu Händen HafenCity Hamburg GmbH, Geschäftsführung, Osakaallee 11, 20457 Hamburg) Abschriften von etwaigen Zwischenverfügungen zu erteilen.

3. Persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Investor Süd und den Investor Retail

3.1 Der Investor Süd übernimmt gegenüber der Gläubigerin dieser Grundschuld und deren Rechtsnachfolgern für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von EUR 10.000.000 (in Worten: EUR zehn Millionen) die persönliche Haftung, aus der die Gläubigerin den Investor Süd schon vor der Vollstreckung in den Belastungsgegenstand (Belastungsgegenstand Kernflächen oder Belastungsgegenstand ungeteilt) und unabhängig vom Bestand und der Eintragung der Grundschuld in Anspruch nehmen kann. Der Investor Süd unterwirft sich wegen dieser persönlichen Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

3.2 Ferner übernimmt der Investor Retail gegenüber der Gläubigerin dieser Grundschuld und deren Rechtsnachfolgern für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von EUR 30.000.000 (in Worten: EUR dreißig Millionen) die persönliche Haftung, aus der die Gläubigerin den Investor Retail schon vor der Vollstreckung in den Belastungsgegenstand (Belastungsgegenstand Kernflächen oder den Belastungsgegenstand ungeteilt) und unabhängig vom Bestand und der Eintragung der Grundschuld in Anspruch nehmen kann. Der Investor Retail unterwirft sich wegen dieser persönlichen Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Käufer Süd.

4.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein bzw. nicht durchgeführt werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Soweit Bestimmungen unwirksam sind, gelten ergänzend die gesetzlichen Vorschriften.

5. Vollmacht und Aufträge an die Notarin

5.1 Die Notarin wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, sämtliche Beteiligte im Grundbuchverfahren vollumfänglich (soweit rechtlich möglich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB) zu vertreten, insbesondere in

Form der Eigenurkunde sämtliche grundbuchlichen Erklärungen, insbesondere einschließlich etwa erforderlicher Identitätserklärungen für den Belastungsgegenstand Kernflächen / Belastungsgegenstand ungeteilt abzugeben.

5.2 Weiterhin werden die Notariatsangestellten des Notariats, nämlich

(a) [redacted]

(b)

(c)

(d)

Geschäftsanschrift: Notariat an den Alsterarkaden, Neuer Wall 55, 20354 Hamburg, jeweils einzeln und, soweit rechtlich möglich, befreit von § 181 BGB, von den Beteiligten beauftragt und bevollmächtigt, für sie sämtliche Erklärungen im Sinne von 5.1 abzugeben.

5.3 Die Beteiligten beauftragen die Notarin:

(a) der Gläubigerin sofort

(i) eine auszugsweise Ausfertigung dieser Urkunde (ohne die dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfungen und die Grundschuldbewilligungen nach Ziffern 1.3, 1.5 und Ziffern 2.3, 2.5) und

(ii) eine auszugweise vollstreckbare Ausfertigung (einschließlich der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfungen nach Ziffer 3, aber ohne die dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfungen und die Grundschuldbewilligungen nach Ziffern 1.3, 1.5 und Ziffern 2.3, 2.5)

zu erteilen.

(b) nach näherer Maßgabe von § 14.8 des GKV Süd (Teil C der Rahmenurkunde, ***GKV Süd***) dem Grundbuchamt eine (auszugsweise) Ausfertigung dieser Urkunde mit der Bitte um Vollzug wie folgt einzureichen:

(i) Sofern zu dem in § 14.8.2 GKV Süd genannten Zeitpunkt der Belastungsgegenstand Kernflächen bereits gebildet ist und als Grundstück im grundbuchlichen Sinne eingetragen wurde, wird die Notarin angewiesen, die Grundschuld nach Maßgabe von Ziffer 1 auf dem Belastungsgegenstand Kernflächen zur Eintragung zu bringen und der Gläubigerin eine auszugsweise Ausfertigung (ohne die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung bzw. Bewilligung nach Ziffern 2.3, 2.5) zu erteilen.

(ii) Sofern zu dem in in § 14.8.2 GKV Süd genannten Zeitpunkt der Belastungsgegenstand Kernflächen noch nicht gebildet und als Grundstück im grundbuchlichen Sinne eingetragen wurde, wird die Notarin angewiesen, die Eintragung nach Maßgabe von Ziffer 2 auf dem Belastungsgegenstand ungeteilt zur Eintragung zu bringen und der Gläubigerin eine auszugsweise Ausfertigung (ohne die Zwangsvollstreckungsunterwerfung bzw. Bewilligung nach Ziffern 1.3, 1.5) zu erteilen.

5.4 Die Beteiligten erteilen der Notarin Untervollmacht zum Empfang von Zustellungen und Erklärungen aller Art, die mit der Begründung dieser Grundschuld in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

6. Erklärungen der Gläubigerin / Schlussbestimmungen

6.1 Die Gläubigerin und der Besteller sind sich über das Entstehen der Grundschuld einig.

6.2 Die Gläubigerin stellt die vorstehenden Eintragungsanträge auch im eigenen Namen, und zwar unabhängig von etwaigen Anträgen des Bestellers und der Notarin. Die so gestellten Eintragungsanträge können nur von der Gläubigerin oder mit deren Zustimmung zurückgenommen werden.

Vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben:

[redacted]

DR. MAXIMILIANE MEYER-REHFUEß HAMBURG NOTARIATSSIEGEL

Anlage H

Anlage H als Betriebs- und
Geschäftsgeheimnis nach § 7 Abs. 3
Satz 3 HmbTG entfernt