

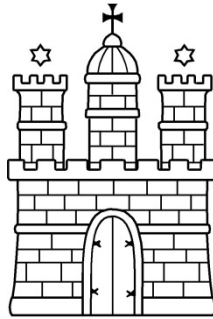
NOTARE AM ALSTERTOR

NOTARE

UR-Nr. 1585/2020 DI

- PROJEKT ELBTOWER -

NACHTRAG NR. 1 (NA1)



NOTARIATSURKUNDE

DES HAMBURGISCHEN NOTARS

- ABSCHRIFT -

PROJEKT ELBTOWER

NACHTRAG NR. 1 (NA1)

**ZUM GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG
VOM 6. FEBRUAR 2018**

24. September 2020

Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original der notariell beglaubigten Ermächtigung wird hiermit beglaubigt – für die

Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH
mit dem Sitz in München,
Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München
(Amtsgericht München, HRB 235308)

diese wiederum handelnd ihrer Erklärung nach in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin der und für die

Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in München,
Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München
(Amtsgericht München, HRA 107440)
(Käufer)

(Verkäuferin und Käufer nachfolgend zusammen **Parteien**, jeder von ihnen **Partei**);

3. Frau [REDACTED],
[REDACTED],

Geschäftsanschrift: McDermott Will & Emery Rechtsanwälte Steuerberater
LLP, Stadttor 1, 40219 Düsseldorf,
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

handelnd ihrer Erklärung nach nicht für sich persönlich, sondern in ihrer Eigenschaft als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Bevollmächtigte – die Übereinstimmung der als **Anlage R3** am Ende der Urkunde beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original der notariell beglaubigten Vollmacht wird hiermit beglaubigt – für die

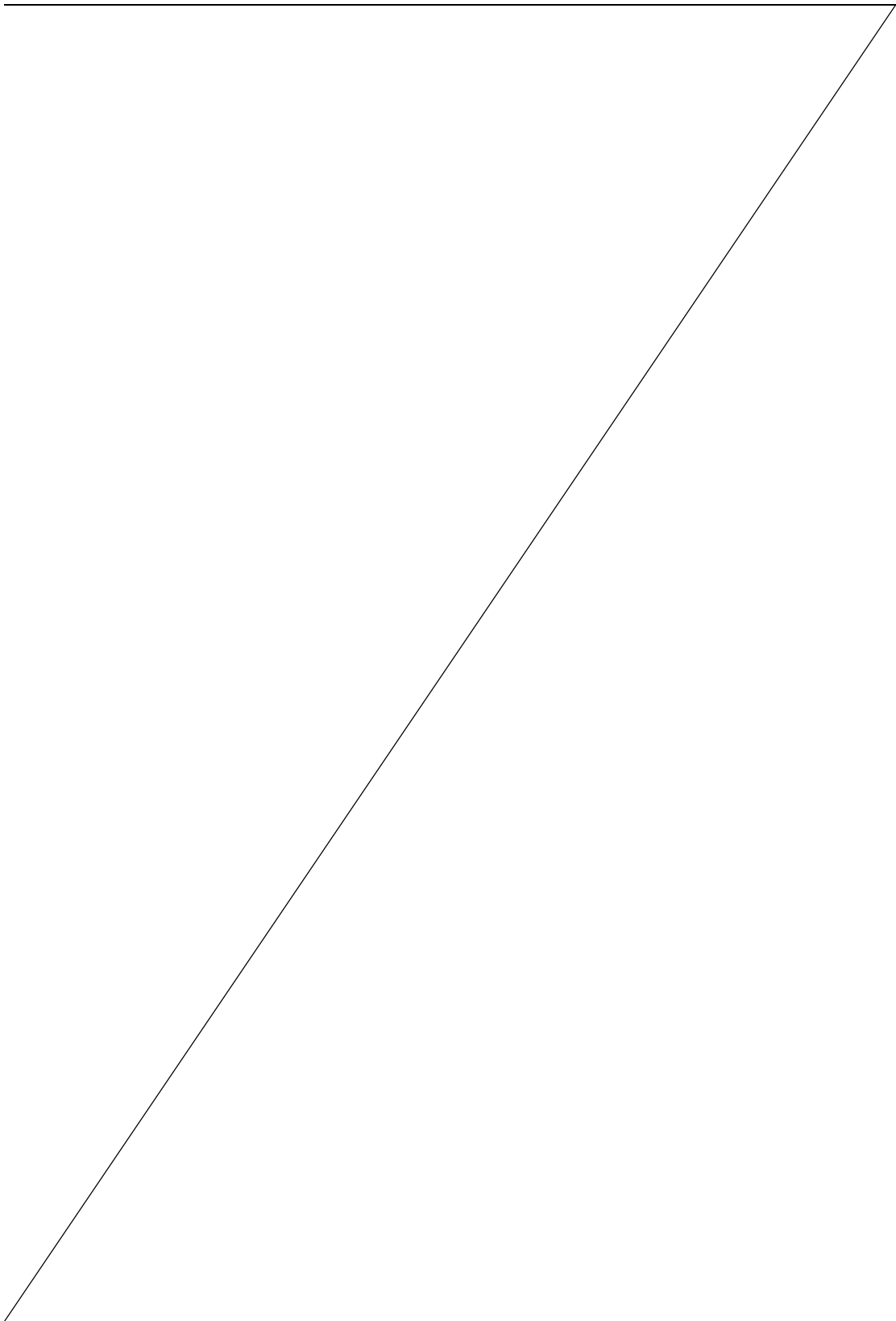
SIGNA Prime Selection AG
mit dem Sitz in Innsbruck (Österreich),
Geschäftsanschrift: Maria-Theresien-Straße 31, A-6020 Innsbruck
(Firmenbuch des Landgerichts Innsbruck, FN 353435 h)
(SPSA).

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs.1 Nr. 2 BNotO aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische Handelsregister vom 22. September 2020, dass die Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG früher firmierte als SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG.

Zunächst wurde erklärt, dass ausreichend Gelegenheit bestanden habe, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, und das jeweils für eigene Rechnung gehandelt werde.

Die Erschienenen baten nunmehr um die Beurkundung des folgenden

Nachtrags Nr. 1 zum Grundstückskaufvertrag (auch *NAI*).



Präambel

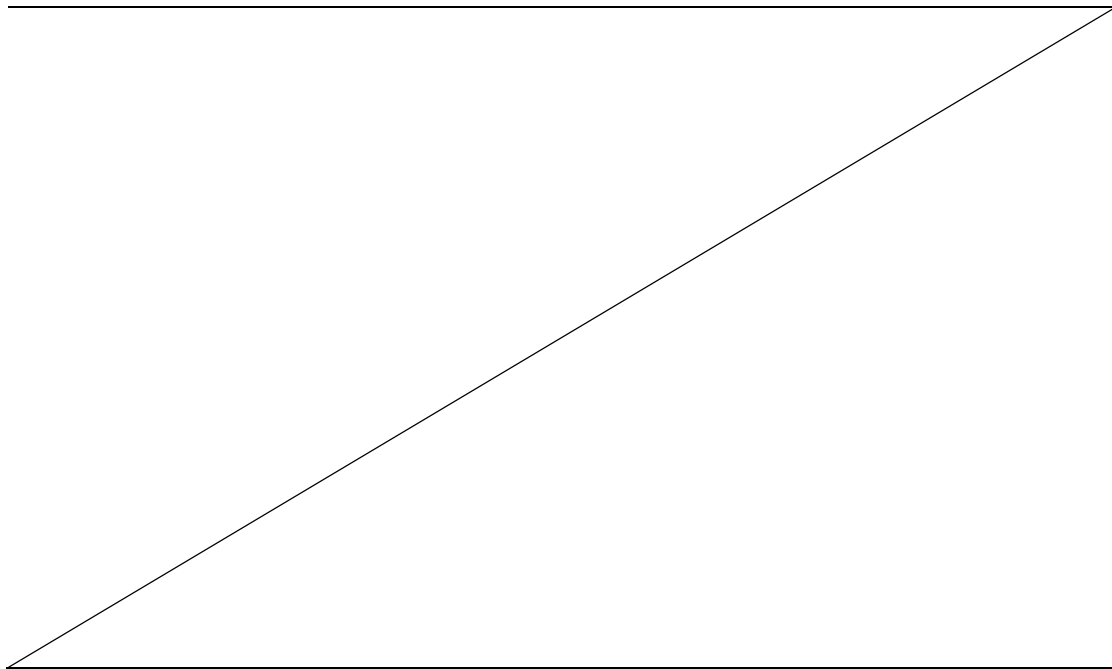
- 0.1 Die Parteien haben am 6. Februar 2018 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen (UR-Nr. 221/2018 DI des Notars [REDACTED], Hamburg), mit dem die Verkäuferin dem Käufer Grundstücke verkauft hat (*Grundstückskaufvertrag*). Auf diesen Grundstücken soll der Käufer den sogenannten Elbtower errichten. Ferner wurden zum weiteren Vollzug des Grundstückskaufvertrages am 12. April und 31. Mai 2018 (UR-Nrn. 605 und 945/2018 DI des Notars [REDACTED], Hamburg) zwei *Vollzugsurkunden* beurkundet. Auf den Grundstückskaufvertrag und die Vollzugsurkunden (*Bezugsurkunden*) wird verwiesen. Sie lagen bei Beurkundung in Urschrift vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunden bekannt ist. Sie verzichten auf das erneute Vorlesen der Bezugsurkunden und auf das Beifügen zu der hiesigen Urkunde.
- 0.2 Der Grundstückskaufvertrag (mit Ausnahme einiger ausdrücklich genannter Regelungen) stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Verkäuferin durch eine Mitteilung an den Notar und den Käufer erklärt, dass die Hamburgische Bürgerschaft die Zustimmung zu dem Grundstückskaufvertrag erteilt hat (§ 33.1.1). Die Hamburgische Bürgerschaft hat ihre Zustimmung am 27. März 2019 erteilt. Die Verkäuferin hat dem Notar und dem Käufer am 16. April 2019 entsprechend mitgeteilt, dass die Hamburgische Bürgerschaft die Zustimmung zu dem Grundstückskaufvertrag erteilt hat. Die aufschiebende Bedingung ist mithin am 16. April 2019 eingetreten.
- 0.3 Vor der Entscheidung der Bürgerschaft wurde die Sache im Stadtentwicklungsausschuss und im Haushaltsausschuss beraten. Die Bürgerschaft hat den Senat auf Empfehlung des Haushaltsausschusses ersucht, die folgenden Punkte im Grundstückskaufvertrag sicherzustellen:
- (a) Keine Anmietung von Flächen im Elbtower durch die Verkäuferin oder eine ihrer Beteiligungsgesellschaften und keine Garantien für eine Anmietung an Dritte.
 - (b) Übergabe des Kaufgrundstücks nur bei unzweifelhaftem Nachweis, dass alle Planungs- und Baukosten verbindlich durchfinanziert sind.
 - (c) Bestimmte Vorvermietungsquoten (verbindliche Mietverträge mit Dritten) als Auszahlungsvoraussetzung des Kreditvertrags.
 - (d) Planung/Realisierung einer Aussichts- und Besucherebene oberhalb von 50 Geschossen, die sowohl den Aufenthalt (inklusive der Nutzung eines gastronomischen Service) als auch den bloßen Besuch ermöglicht; Entwicklung eines Zugangs- und Funktionskonzepts zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf sicherheitssensible Büromieter.
 - (e) Kontinuierlich hohe Planungs- und Nutzungsqualität, insbesondere Funktionalität der Publikumsflächen.
 - (f) Sobald das Fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept genehmigt ist, mindestens jährliche (spätestens zu den Meilensteinen)

Information der Bürgerschaft zum Planungs- und Baufortschritt sowie vor Übergabe und Baubeginn zum Vorvermietungsstand bezüglich der Publikumsflächen.

Die Parteien beabsichtigen, die vorgenannten Empfehlungen der Bürgerschaft nach Maßgabe dieses Nachtrags umzusetzen.

- 0.4 Daneben hat sich durch den Fortgang der Planung u.a. folgender Änderungsbedarf ergeben:
- (a) Die maximale Höhe der Bebauung soll auf 245m über der Bemessungsebene (8,70m ü. NHN) festgelegt werden.
 - (b) Die genaue Lage des Brückenwiderlagers der Brücke Oberhafenkanal soll final bestätigt werden (§§ 1.2.6, 1.2.7).
 - (c) Die Anzahl der Stellplätze (§ 8.1.2 (c)) soll reduziert werden. Eine sich in diesem Zusammenhang ergebende Verpflichtung des Käufers, einen Ausgleichsbetrag zu zahlen, wird von der Verkäuferin übernommen, soweit die Reduzierung in einem Abminderungsgebiet zulässig wäre.
- 0.5 Dieser Nachtrag dient der Umsetzung der vorstehenden Punkte. Zudem sollen Klarstellungen zu bestimmten Regelungen des Grundstückskaufvertrags vorgenommen, der Bauzeitenplan angepasst und die Erfüllung bestimmter Pflichten nach dem Grundstückskaufvertrag bestätigt werden.
- 0.6 Soweit im Rahmen dieses Nachtrags ohne weiteren Zusatz auf Paragraphen Bezug genommen wird, sind die Regelungen des Grundstückskaufvertrags gemeint. Begriffe, die im Grundstückskaufvertrag definiert sind, haben die damit vereinbarte Bedeutung, es sei denn, dieser Nachtrag bestimmt ausdrücklich etwas anderes.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien unter Beteiligung der SPSA:



1. Eintritt der aufschiebenden Bedingung

- 1.1 Die Parteien stellen fest, dass die aufschiebende Bedingung gemäß § 33.1.1 aufgrund der Mitteilung der Verkäuferin an den Notar und den Käufer betreffend die Zustimmung der Hamburgischen Bürgerschaft zu dem Grundstückskaufvertrag fristgerecht eingetreten und damit der Grundstückskaufvertrag insgesamt wirksam geworden ist.
- 1.2 Soweit der Grundstückskaufvertrag im Zusammenhang mit Fristen/Terminen auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 33.1.1 abstellt (z.B. in §§ 8.1.3 oder 8.1.4), ist der 16. April 2019 maßgeblich.

2. Keine Anmietung durch Verkäuferin

§ 10 wird um folgenden § 10.9 ergänzt:

„10.9 Keine Anmietung durch Verkäuferin

Es wird klargestellt, dass eine Anmietung von Flächen im Bauvorhaben durch die Verkäuferin oder von ihr direkt oder indirekt gehaltenen Gesellschaften nicht erfolgen wird. Ebenfalls werden die Verkäuferin oder von ihr direkt oder indirekt gehaltene Gesellschaften zu keinem Zeitpunkt und unter keinen Umständen irgendeine Garantie für eine Anmietung abgeben.“

3. Finanzierungsnachweis Baubeginn (Fremdkapital)

- 3.1 § 3.4.3 wird wie folgt neu gefasst:

„3.4.3 Zum Nachweis des Fremdkapitals sind dabei vorzulegen:

(a)



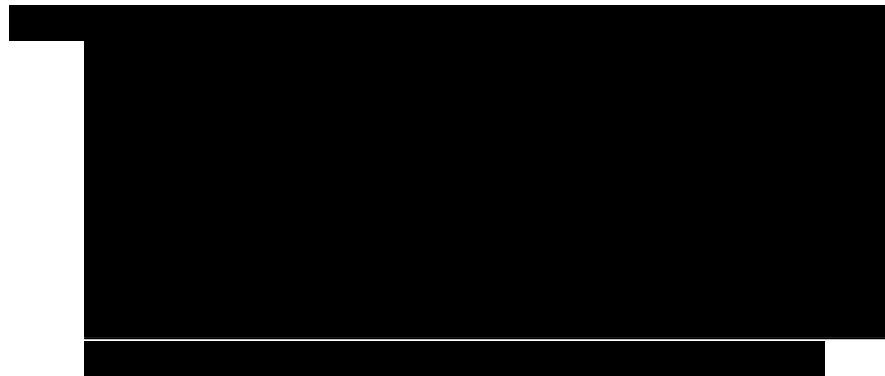
Zudem muss der Kreditvertrag als Auszahlungsvoraussetzung zwingend den Nachweis eines Vorvermietungsstands, also den Abschluss von bereits bindenden Mietverträgen mit Dritten (*Vorvermietungs*nachweis), vorsehen. Mit dem Vorvermietungs

nachweis soll sichergestellt werden, dass – vorbehaltlich der Baugruben-, Uferwand- und Gründungsarbeiten (wie in § 4.6.1 definiert), die bereits vor dem Vorvermietungs

nachweis von dem Käufer durchgeführt werden können – das Bauvorhaben nach der Planungsphase nur dann begonnen wird, wenn die Voraussetzungen für eine unterbrechungsfreie, vollständige und qualitätsvolle Realisierung erfüllt sind. Nachgewiesen werden dazu die folgenden Vorvermietungsquoten:

- (i) Mietvertrag (oder Mietverträge) mit einer (jeweiligen) Festlaufzeit von mindestens 5 Jahren für mindestens 30% der Büroflächen (§ 8.1.2(a)(i));
- (ii) Mietvertrag (oder Mietverträge) mit einer (jeweiligen) Festlaufzeit von mindestens 15 Jahren für die Flächen Hotel/Boardinghouse (§ 8.1.2 (a)(ii)).

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vereinbarung von marktüblichen und angemessenen Kündigungs- und Rücktrittsrechten und/oder sonstigen Rückabwicklungsmöglichkeiten der Mietvertragsparteien im Zusammenhang mit einer deutlich verspäteten Fertigstellung des Bauvorhabens und/oder die Vereinbarung aufschiebender Bedingungen für die Wirksamkeit von Mietverträgen im Zusammenhang mit der Baurechtsschaffung dem Erreichen des betreffenden Vorvermietungs nachweises jeweils nicht entgegenstehen.



- (c) Ergänzend legt der Käufer innerhalb von 14 Tagen nach rechtsverbindlichem Abschluss des Kreditvertrags (§ 3.4.3(a)) eine Bestätigung des Tauglichen Finanzierers vor, in der die wesentlichen Konditionen (inkl. Kredithöhe, Laufzeit, Sicherheiten, Auszahlungsvoraussetzungen etc.) des Kreditvertrags benannt und bestätigt werden. Aus dieser Bestätigung des Tauglichen Finanzierers muss insbesondere hervorgehen, dass
 - (i) das aus Sicht des Käufers und des Tauglichen Finanzierers notwendige Fremdkapital für alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens durch Abschluss des Kreditvertrags (§ 3.4.3(a)) zur Verfügung steht bzw. abgerufen werden kann; und
 - (ii) der Kreditvertrag den Vorvermietungs nachweis mit den Vorvermietungsquoten gemäß § 3.4.3(a) als Auszahlungsvoraussetzung vorsieht.“

3.2 § 3.4 wird um folgende §§ **3.4.4**, **3.4.5** und **3.4.6** ergänzt:

„3.4.4 Vor Übergabe des Kaufgrundstücks wird der Käufer der Verkäuferin eine Finanzierungsbestätigung des Tauglichen Finanzierers übergeben, in der der Taugliche Finanzierer gegenüber der Verkäuferin bestätigt, dass der Käufer den Vorvermietungs nachweis erbracht hat.“

„3.4.5 Sollte ein Nachweis gemäß § **3.4.4** vor Übergabe nicht erbracht werden können, gilt Folgendes:

(a) Der Käufer wird der Verkäuferin eine Bestätigung des Tauglichen Finanzierers vorlegen, in der der Taugliche Finanzierer bestätigt, auf einen Vorvermietungs nachweis teilweise oder vollständig zu diesem Zeitpunkt zu verzichten und das Bauvorhaben auch ohne Erfüllung der Vorvermietungsquoten gemäß § **3.4.3(a)** betreffend das Fremdkapital vollständig bis zur Fertigstellung zu finanzieren.

(b) Die Verkäuferin wird nach Erhalt der Bestätigung gemäß § **3.4.5(a)** prüfen, ob eine Übergabe des Kaufgrundstücks aus Sicht der Verkäuferin auch ohne das Vorliegen eines Nachweises gemäß § **3.4.4** möglich ist. Dabei wird sie insbesondere die folgenden Kriterien prüfen:

(i) Grad und Art der Vorvermietung, der zum Zeitpunkt der Bestätigung nach § **3.4.5(a)** besteht;

(ii) Sicherung der Finanzierbarkeit des Bauvorhabens (Eigenkapital und Fremdkapital);

(iii) sonstige Indikatoren zur Sicherstellung, dass das Bauvorhaben nach der Planungsphase nur dann realisiert wird, wenn die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Realisierung und Nutzung erfüllt sind.

(c) Nach Prüfung gemäß § **3.4.5(b)** wird die Verkäuferin dem Käufer und dem Notar mitteilen, ob eine Übergabe des Kaufgrundstücks auf dieser Grundlage möglich ist. Nur bei einer positiven Mitteilung durch die Verkäuferin liegt die Übergabevoraussetzung gemäß § **4.1.2(g)** vor.

(d) Die Verkäuferin wird die Prüfung nach § **3.4.5(b)** innerhalb von 3 Monaten nach vollständiger Vorlage der Bestätigung gemäß § **3.4.5(a)** sowie aller für die Prüfung nach § **3.4.5 (b)** erforderlichen Unterlagen abschließen. Erfolgt innerhalb dieser 3 Monate weder einer negative noch eine positive Mitteilung nach § **3.4.5(c)**, gilt dies als Erteilung einer positiven Mitteilung.

(e) Sollte der Nachweis gemäß § **3.4.4** nachträglich erbracht werden (Erbringung Vorvermietungs nachweis) ist die Verkäuferin verpflichtet, dem Käufer und dem Notar

mitzuteilen, dass eine Übergabe erfolgen kann; die diesbezügliche Mitteilung gilt dann als positive Mitteilung im Sinne des § 3.4.5(c).“

„3.4.6 Die Verkäuferin wird die gemäß § 3.4.3 und § 3.4.4 vom Käufer zu erbringenden Nachweise innerhalb von 4 Wochen prüfen. Sind die Nachweise nach Prüfung der Verkäuferin erbracht, so gilt § 4.1.5.“

3.3 § 3 wird um folgenden § 3.7 ergänzt:

„3.7 **Keine Haftung des Tauglichen Finanzierers**

Eine Haftung des Tauglichen Finanzierers gegenüber der Verkäuferin im Zusammenhang mit den im Rahmen dieses § 3 abgegebenen Bestätigungen besteht nicht.“

3.4 § 4.1.2 wird um folgende §§ 4.1.2(f) und 4.1.2(g) ergänzt:

„(f) Die Nachweise des Fremdkapitals gemäß § 3.4.3 wurden durch den Käufer erbracht.“

„(g) Die Bestätigung des Tauglichen Finanzierers gegenüber der Verkäuferin gemäß § 3.4.4 wurde durch den Käufer erbracht oder es liegt eine positive Mitteilung der Verkäuferin gemäß § 3.4.5(c) vor oder die positive Mitteilung der Verkäuferin gilt gemäß § 3.4.5(d) als erteilt.“

3.5 Bei nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages durchgeführten Bodenuntersuchungen hat sich herausgestellt, dass die für die Gründung notwendigen Großbohrpfähle im Bereich des Hochhauses deutlich länger als ursprünglich geplant sein müssen. Der Boden weist eine höhere Variabilität und in tieferen Lagen inhomogene Schichten auf. Dadurch gestalten sich die Vorlaufs- und Gründungsarbeiten zeitlich aufwändiger als zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages geplant. Desgleichen wird durch die längere Vorlaufs- und Gründungsphase die – aufgrund des unterschiedlichen Setzverhaltens der horizontalen zu den vertikalen Bauteilen – entstehende Setzungsdifferenz innerhalb des Bauvorhabens durch eine entsprechende Gründungskonzeption gemindert. Auf diese Art und Weise wird auch eine größere zeitliche und konstruktive Realisierungssicherheit erreicht. Vor diesem Hintergrund wird § 4.6 wie folgt neu gefasst:

„4.6.1 Der Käufer beabsichtigt gegebenenfalls, die Vorphase des Bauens zu komprimieren und die umfangreichen und weitreichenden Gründungsarbeiten (insbesondere Einbringung von Großbohrpfählen), den Aushub der Baugrube sowie das Verlegen der Bodenplatte (*Baugruben-, Uferwand- und Gründungsarbeiten*) bereits vor dem Übergabetag zu beginnen. Die Verkäuferin ist daran interessiert, dass der Käufer die in § 3.4.3(a) genannten Vorvermietungsquoten auch mit Blick auf die geplante Gesamtbauzeit vollständig erfüllt, damit das Risiko des Vorhabens für die Freie und Hansestadt Hamburg reduziert und das Kaufgrundstück nicht ohne entsprechende Absicherung für die bauliche Realisierung an den Käufer übergeben wird.

- 4.6.2 Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien hiermit den in der **Anlage Gestattungsvertrag (vorzeitige Nutzung)** enthaltenen Vertrag ab. Eine vorzeitige Nutzung des Kaufgrundstücks durch den Käufer vor dem Übergabetag gemäß § 4.1 ist nur im Rahmen dieses Gestattungsvertrages zugelassen.“
- 3.6 Die Baugruben-, Uferwand- und Gründungsarbeiten, wie in § 4.6.1 definiert, sind derzeit noch nicht im Gestattungsvertrag (vorzeitige Nutzung) hinreichend wiedergespiegelt. Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien hiermit den in der **Anlage NA1/Gestattungsvertrag (vorzeitige Nutzung)** enthaltenen Nachtrag ab. § 4.6 bleibt unberührt, soweit nicht durch diese Ziffer 3.5 i.V.m. **Anlage NA1/Gestattungsvertrag (vorzeitige Nutzung)** abweichend vereinbart.
- 3.7 § 4.1.4 wird wie folgt neu gefasst:
- „Das Kaufgrundstück ist oberflächlich unbebaut und geräumt zu übergeben, mit Ausnahme jeglicher durch den Käufer im Rahmen der Baugruben-, Uferwand- und Gründungsarbeiten gemäß § 4.6.1 eingebrachten Bebauung.“
- 3.8 § 2.2.3(a)(ii) wird wie folgt neu gefasst:
- „das Kaufgrundstück geräumt und oberflächlich unbebaut ist, mit Ausnahme der in der **Anlage Baustelleneinrichtung S-Bahn** rot und grün schraffiert gekennzeichneten Baustelleneinrichtungs- und Vormontagefläche zur Errichtung der S-Bahn-Station sowie jeglicher durch den Käufer im Rahmen der Baugruben-, Uferwand- und Gründungsarbeiten gemäß § 4.6.1 eingebrachten Bebauung; und“
- 3.9 § 9.3.4 wird wie folgt neu gefasst:
- „Als Beginn des Bauvorhabens gilt die kontinuierliche Vornahme von Arbeiten, die unmittelbar zur Ausführung des Vorhabens notwendig sind (z.B. Bau einer Spundwand, Aushub der Baugrube), jedoch nicht solche Arbeiten, die z.B. gemäß Gestattungsvertrag (vorzeitige Nutzung) vor der Übergabe des Kaufgrundstücks vorgenommen wurden. Zudem stellen vorbereitenden Maßnahmen (z.B. Einrichtung der Baustelle, die Kampfmittelsondierung und Kampfmittelbeseitigung oder die Anfuhr von Baustoffen) noch keinen Beginn im Sinne dieses Grundstückskaufvertrages dar.“
- 3.10 Die Parteien stellen klar, dass § 18.1.2(b) auch die in dieser Ziffer 3 genannten Finanzierungsnachweise erfasst; dies gilt jedoch nicht für die Bestätigungen nach § 3.4.4 und § 3.4.5. § 18.1.2(b) wird daher wie folgt neu gefasst:
- „Nicht rechtzeitiges Erbringen der Finanzierungsnachweise nach § 3 durch den Käufer. Dies gilt jedoch nicht für eine nicht erbrachte Finanzierungsbestätigung nach § 3.4.4 oder eine nicht erbrachte oder nicht von der Verkäuferin durch eine positive Mitteilung gemäß § 3.4.5(c) erklärte Bestätigung nach § 3.4.5; in diesem Fall besteht kein Rücktrittsrecht und bleibt der Käufer verpflichtet, den Vorvermietungsnaehweis zu einem späteren Zeitpunkt zu erbringen.“
- 3.11 Durch die in Ziffer 3.5 geschilderte zeitlich aufwändigere Gestaltung der Vorlaufs- und Gründungsarbeiten haben sich die in der **Anlage Bauzeitenplan**

aufgeführten Fristen verändert. Um die aktuellen Fristen festzuhalten, wird die in § 9.5.1 (b) und (c) in Bezug genommene **Anlage Bauzeitenplan** durch die diesem Nachtrag Nr. 1 beigefügte **Anlage NA1/Bauzeitenplan** ersetzt.

3.12 § 9.2.1(e) und § 9.2.1(f) werden wie folgt neu gefasst:

„(e) Fertigstellung des Rohbaus (§ 9.3.5) spätestens innerhalb [REDACTED] nach Beginn des Bauvorhabens und nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.“

„(f) Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 9.3.6) spätestens innerhalb von [REDACTED] nach Beginn des Bauvorhabens und nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.“

3.13 § 17.1.1(e) und § 17.1.1(f) werden wie folgt neu gefasst:

„(e) Fertigstellung des Rohbaus (§ 9.3.5) nicht spätestens innerhalb [REDACTED] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung: Bis zu [REDACTED] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal [REDACTED];“

„(f) Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 9.3.6) nicht spätestens innerhalb [REDACTED] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung: Bis [REDACTED] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal [REDACTED]“

4. Aussichts- und Besucherebene, maximale Höhe

4.1 In § 0.8 der Präambel wird „von bis zu 235m“ durch „von bis zu 245m“ ersetzt.

4.2 § 8.1.5 wird wie folgt neu gefasst:

„8.1.5 Das Bebauungs- und Nutzungskonzept und die zugrunde liegende Planung bedürfen der Fortschreibung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen dieses § 8. Dabei darf es auch zu einer BGF-Erhöhung oder zu einer BGF-Verschiebung zwischen den einzelnen Nutzungsarten kommen, wenn die äußere Kubatur des Gebäudes (Höhe des Gebäudes, Grundfläche der Geschosse) nicht wesentlich verändert wird. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 245m über der Bemessungsebene (8,70m ü. NHN).“

4.3 § 8.1.8 wird wie folgt neu gefasst:

„8.1.8 Der Käufer ist verpflichtet, auf Basis der Überarbeiteten Fassadenpräsentation ein Präsentationsmuster ("Mock-Up") der Fassade in der Größe von mindestens 5,40m bis höchstens 7,80m (Breite) mal 6,00m (Höhe) bis spätestens zum 30. Juni 2020 herzustellen und dieses an einem geeigneten Standort in der HafenCity auszustellen. Die Verkäuferin wird dem Käufer zu diesem Zweck geeignete Flächen zur Verfügung stellen. Das Mock-Up muss

der bei der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Qualität entsprechen.“

4.4 § 8.2 wird um folgenden **§ 8.2.4** ergänzt:

„8.2.4 Die Vorplanung wird auch eine detailliertere Planung zu der Aussichts- und Besucherebene (***Aussichts- und Besucherebene***) inklusive der Nutzungsmöglichkeiten enthalten. Die Planung muss mindestens die folgenden Elemente beinhalten:

- (a) Lage der Aussichts- und Besucherebene in dem 55. Geschoss oder oberhalb dessen mit lediglich einem nutzbaren Geschoss oberhalb der Aussichts- und Besucherebene.
- (b) Angebot eines gastronomischen Services.
- (c) Möglichkeit für Besucher, sich auch ohne Nutzung des gastronomischen Services auf der Aussichts- und Besucherebene aufzuhalten.
- (d) Zugangs- und Funktionskonzept, welches die Bedürfnisse von sicherheitssensiblen Büromietern berücksichtigt und die Einhaltung der maximal zulässigen Personenanzahl in der Aussichts- und Besucherebene sicherstellt; dieses ist im Rahmen der noch ausstehenden Entwurfsplanung zu erstellen.

Es wird klargestellt, dass (i) die weiteren Regelungen in **§ 8**, insbesondere die **§§ 8.3 bis 8.8** zur Fortentwicklung und Optimierung der Planung sowie zur Schaffung des erforderlichen Baurechts, auch für die Planung der Aussichts- und Besucherebene gelten und (ii) der Käufer zur Errichtung und zum Betrieb der Aussichts- und Besucherebene nur insoweit verpflichtet ist, als dies von den nach Maßgabe dieses Grundstückskaufvertrags erteilten Genehmigungen gedeckt ist.“

4.5 § 8.2.1 wird um folgenden letzten Satz ergänzt:

„Die Vorplanung wird auf Wunsch der Verkäuferin (Stadtplanung der Freien und Hansestadt Hamburg) und aufgrund üblicher Konkretisierungen im Planungsprozess insbesondere eine gegenüber dem Bebauungs- und Nutzungskonzept weiterentwickelte, zum Teil verschlankte Kubatur sowie eine Erhöhung des Bauvorhabens auf maximal 245m über der Bemessungsebene (8,70m ü. NHN) enthalten.“

4.6 § 8.3.1, § 9.2.1(b) und § 17.1.1(b) werden wie folgt neu gefasst:

„8.3.1 Bis zum 2. November 2020 hat der Käufer ein fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten (***Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept***). Das Fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept muss auf dem Bebauungs- und Nutzungskonzept gemäß **§ 8.1.1** und der Abgestimmten Vorplanung gemäß **§ 8.2.2** basieren. Die Überarbeitete Fassadenpräsentation ist in ggf. fortgeschriebener Fassung dann Teil des Fortgeschriebenen

Bebauungs- und Nutzungskonzepts. Bezüglich des Nutzungskonzepts sind insbesondere die Publikumsflächen sowie die Aussichts- und Besucherebene sowie bezüglich des Bebauungskonzepts die Freiraumplanung und die Fassadenkonzeption detailliert darzustellen.“

„9.2.1(b) Vorlage des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts spätestens [REDACTED]“

„17.1.1(b) Vorlage des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts nicht spätestens [REDACTED]: Bis zu [REDACTED] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal [REDACTED];“

4.7 § 11 wird um folgenden § 11.3 ergänzt:

„11.3 Aussichts- und Besucherebene

11.3.1 Der Käufer ist verpflichtet, die Aussichts- und Besucherebene dauerhaft ausschließlich für den Aufenthalt von Besuchern und den Betrieb eines Gastronomie- und Veranstaltungskonzeptes zu nutzen bzw. nutzen zu lassen, wobei sichergestellt sein muss, dass der Aufenthalt auch ohne Nutzung des Gastronomie- und Veranstaltungskonzeptes gewährleistet ist.

11.3.2 Der Käufer hat den Zugang zur Aussichts- und Besucherebene jeden Tag mindestens in den Kernzeiten von 10 Uhr bis 20 Uhr zu ermöglichen. Ausgenommen hiervon sind Schließungen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, der Sicherheitslage oder nach dem Betriebsablauf der Aussichts- und Besucherebene (z.B. für bauliche Veränderungen, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten) notwendig sind. Im Falle einer solchen Schließung ist der Käufer verpflichtet, alle ihm möglichen und zumutbaren Maßnahmen vorzunehmen, um den Zugang zur Aussichts- und Besucherebene unverzüglich wieder zu ermöglichen.

11.3.3 Der Käufer ist nicht verpflichtet, eine entgeltfreie Nutzung der Aussichts- und Besucherebene zu gewährleisten.“

4.8 In § 11.1.1 werden die beiden Aufzählungen „§§ 11.1.4, 11.1.5 und 11.2“ jeweils durch „§§ 11.1.4, 11.1.5, 11.2 und 11.3“ ersetzt.

4.9 § 12.8 wird um folgende §§ 12.8.4 bis 12.8.9 ergänzt:

„12.8.4 Zur Sicherung der Nutzungsbindung gemäß § 11.3 verpflichtet sich der Käufer bereits jetzt, unverzüglich nach hinreichender Spezifizierung der Aussichts- und Besucherebene, spätestens jedoch mit dem Abschluss des Nachtrags Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept, zulasten des Kaufgrundstücks und zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg eine Dienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in dem in der Anlage NA1/Aussichts- und Besucherebene grün gekennzeichneten Bereich errichteten Wegeflächen zwischen 10 und 20 Uhr zu betreten. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des erforderlichen (täglichen) Reinigungsdienstes und Winterdienstes obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks auf eigene Kosten. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks sowie ggf. andere Dienstbarkeitsberechtigte sind zur Mitbenutzung berechtigt.“

- 12.8.5 Zur Sicherung der Nutzungsbindung gemäß § 11.3 verpflichtet sich der Käufer bereits jetzt, unverzüglich nach hinreichender Spezifizierung der Aussichts- und Besucherebene, spätestens jedoch mit dem Abschluss des Nachtrags Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept, zulasten des Kaufgrundstücks und zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg eine Reallast folgenden Inhalts einzutragen:

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, die in dem in der Anlage NA1/Aussichts- und Besucherebene grün gekennzeichneten Bereich errichteten Wegeflächen für die Allgemeinheit zum Gehen zwischen 10 und 20 Uhr offen zu halten und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wieder herzustellen sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des erforderlichen täglichen Reinigungsdienstes und Winterdienstes auszuüben.“

- 12.8.6 Die Dienstbarkeit nach § 12.8.4 und die Reallast nach § 12.8.5 sind in Abteilung II

- a) im Nachrang zu den in Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1, 2, 3 eingetragenen Belastungen,
- b) im Gleichrang mit den in Abteilung II unter den lfd. Nr. 4 bis 18 eingetragenen Belastungen, d.h. auch im Vorrang vor den Belastungen in Abteilung II unter den lfd. Nrn. 19 bis 21,
- c) im Gleichrang mit der noch einzutragenden Reallast zugunsten des Rechtsträgers Mobilität (§ 12.7.3),
- d) im Vorrang vor den Rechten der Verkäuferin in Abteilung II unter den lfd. Nrn. 22 und 23 sowie schließlich
- e) im Gleichrang untereinander

einzutragen, im Übrigen – und vorbehaltlich der Bestimmungen in nachstehendem § 12.8.7 – im Rang vor allen sonstigen Rechten in Abteilung II und III, insbesondere vor der Auflassungsvormerkung für den Käufer (Abt. II lfd. Nr. 24).

12.8.7 Die Parteien bewilligen und beantragen hiermit alle für die ranggerechten Eintragungen der Dienstbarkeit nach § 12.8.4 und der Reallast nach § 12.8.5 erforderlichen Rangänderungen, insbesondere Rangrücktritte und Gleichrangeinräumungen bereits eingetragener Rechte, insbesondere auch solcher, deren Berechtigte eine der Parteien ist, und erklären sich mit den Rangänderungen einverstanden. Jede Partei ist verpflichtet, Rangstörungen sofort zu beseitigen, wenn diese aus ihrer Sphäre stammen. Der Notar wird beauftragt, von den Begünstigten der in Abteilung II unter den lfd. Nr. 19, 20, 21 und der in Abteilung III eingetragenen Belastungen entsprechende Rangrücktrittserklärungen einzuholen, um eine Eintragung der Dienstbarkeit nach § 12.8.4 und der Reallast nach § 12.8.5 gemäß § 12.8.6 zu ermöglichen.

Sollten diese Erklärungen Dritter nicht einholbar sein, sind die Rechte nach § 12.8.4 und § 12.8.5 zunächst an der Rangstelle gemäß § 12.8.6, jedoch ausgenommen den dortigen lit. b), einzutragen, was bewilligt und beantragt wird. Bei einer endgültigen Zurückweisung durch die betreffenden Dienstbarkeitsberechtigten der Rechte Abteilung II lfd. Nrn. 19, 20 und 21 werden die Rechte nach § 12.8.4 und § 12.8.5 gemäß § 12.8.6 ggf. dauerhaft den Rang gemäß vorstehendem Satz behalten. Es wird klargestellt, dass der Käufer die Nichteinholbarkeit der erforderlichen Rangrücktrittserklärungen nicht zu vertreten hat.

12.8.8 Die Parteien geben sämtliche Erklärungen ab, welche zur Beschaffung der vereinbarten Rangstellen der Dienstbarkeit nach § 12.8.4 und der Reallast nach § 12.8.5 erforderlich sind, stimmen allen der Lastenfreistellung oder Rangbeschaffung dienenden Erklärungen Dritter zu und bewilligen und beantragen den Vollzug im Grundbuch.

12.8.9 Die Parteien stellen klar, dass es aufgrund des weiteren Planungsfortschritts bis zur Eintragung der Dienstbarkeit nach § 12.8.4 und der Reallast nach § 12.8.5 erforderlich sein kann, die **Anlage NA1/Aussichts- und Besucherebene** noch einmal durch eine abgestimmte, aktualisierte Fassung auszutauschen.“

4.10 § 17.1.2(d) wird wie folgt neu gefasst:

„(d) Verstoß gegen Pflicht aus § 11.2.1 zur publikumsbezogenen Nutzung oder Pflicht aus § 11.3.1 zur Nutzung als Aussichts- und Besucherebene in Höhe von jeweils [REDACTED] nicht vertragsgerecht genutzter anrechenbarer Geschossfläche für jeden angefangenen Monat der Nichterfüllung der Verpflichtung, bis zur Höhe von insgesamt jeweils [REDACTED] nicht vertragsgerecht genutzter anrechenbarer Geschossfläche; schließt der Käufer einen Vertrag, der zu einer vertragswidrigen Nutzung führt, mit einer Festlaufzeit ab, ist die Verkäuferin berechtigt, die für die gesamte Festlaufzeit anfallende Ausgleichszahlung insgesamt schon zu Beginn der Nichterfüllung der Verpflichtungen zu verlangen. Im Falle der vorzeitigen Beendigung

der nicht vertragsgerecht anrechenbaren Geschossfläche ist die Vertragsstrafe nur für den Zeitraum, in dem die nicht vertragsgerechte Nutzung tatsächlich besteht, zu leisten;“

4.11 In § 2.2.3 (c) wird die Aufzählung der einzutragenden dinglichen Rechte im ersten Satz um die dinglichen Rechte gemäß §§ 12.8.4 und 12.8.5, nicht jedoch um das dingliche Recht gemäß Ziffer 8.2 dieses NA1 bzw. § 12.7.3 n.F., ergänzt. Für die Zwecke der Abgabe der Fälligkeitsmitteilung 2 durch den Notar genügt es, wenn die dinglichen Rechte gemäß §§ 12.8.4 und 12.8.5 die Rangstelle gemäß § 12.8.6, jedoch ausgenommen den dortigen lit. b), erhalten haben.

5. Weitere Änderungen des Bauvorhabens

5.1 Die Parteien sind sich einig, dass die exakte Lage des Widerlagers der Brücke Oberhafenkanal der Beschreibung und Kennzeichnung in der Anlage Brücke Oberhafenkanal entspricht. Die Verkäuferin bestätigt dies hiermit ausdrücklich im Sinne von § 1.2.7; eine Neuvermessung des Kaufgrundstücks im Sinne von § 1.2.7 ist damit nicht erforderlich.

5.2 Die Kubatur des Bauvorhabens wurde auf Wunsch der Verkäuferin (Stadtplanung der Freien Hansestadt Hamburg) und aufgrund der Optimierung im Planungsprozess weiterentwickelt. Die Höhe des Gebäudes wird auf maximal 245m begrenzt. Gleichzeitig hat sich die BGF des Gebäudes erhöht, da oberhalb des breiten Gebäudefußes im Bereich des schlanken Schaftes des Gebäudes eine Optimierung der „Regelgeschossfläche“ zugunsten effizienterer Büroflächen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Verkäuferin abgestimmt wurde. Die Zahl der Geschosse (inklusive des Geschosses für die Aussichts- und Besucherebene) hat sich innerhalb der Höhengrenze um sieben Geschosse, insbesondere durch die Reduzierung der Aufbauhöhe der Geschossdecken und durch die Anpassung an die geplanten Nutzungen, erhöht. Die Parteien sind sich einig, dass die Aussichts- und Besucherebene als Publikumsflächen 1 gelten und entsprechend unter § 8.1.2(a)(iii) berücksichtigt werden.

5.3 § 8.1.2(a) wird wie folgt neu gefasst:

„(a) Flächen oberirdisch (> 8,70m ü. NHN):

- (i) Büro: ca. 91.100m²
- (ii) Hotel/Boardinghaus: ca. 10.900m²
- (iii) Publikumsflächen 1: ca. 12.900m²
- (iv) Publikumsflächen 2: n/a
- (v) Technik: ca. 7.300m²

5.4 § 8.1.2(b) wird wie folgt neu gefasst:

- „(b) Flächen unterirdisch (< 8,70m ü. NHN):
- (i) Büro zugeordnete Flächen: n/a
 - (ii) Hotel zugeordnete Flächen: ca. 600m²
 - (iii) Publikumsflächen 1: ca. 3.300m²
 - (iv) Technik: ca. 11.300m²
 - (v) Stellplätze (ca. 500), Anlieferung, Lager, Technik: ca. 22.300m²“

5.5 § 8.1.2(c) wird wie folgt neu gefasst:

- „(c) Flächen gesamt:
- (i) Büro: ca. 91.100m²
 - (ii) Hotel/Boardinghaus: ca. 11.500m²
 - (iii) Publikumsflächen 1: ca. 16.200m²
 - (iv) Publikumsflächen 2: n/a
 - (v) Technik: ca. 18.600m²
 - (vi) Stellplätze (ca. 500), Anlieferung, Lager, Technik: ca. 22.300m²“

5.6 Die Parteien sind sich einig, dass die in Ziffer 5.2 beschriebene Optimierung der „Regelgeschossfläche“ zugunsten effizienterer Büroflächen sowie die geänderten Flächenangaben nach Ziffer 5.3 nicht zu einem Qualitätsverlust des Bauvorhabens führen, sondern die ästhetische Qualität, die Funktionalität sowie die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steigern. Die Gründe für die von beiden Parteien gewünschten Änderungen in der Planung sowie die damit gesteigerte Qualität haben die Parteien in der **Anlage NA1/Erläuterungen zur Qualitätssteigerung** gemeinsam festgehalten.

5.7 § 8.1 wird um folgenden **§ 8.1.9** ergänzt:

- „8.1.9 Den Parteien ist bewusst, dass sich das Kaufgrundstück gemäß der Fachanweisung FA 1/2013 – ABH der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Amt für Bauordnung und Hochbau) vom 21. Januar 2013 nicht in einem „Abminderungsgebiet“ befindet. Soweit der Käufer im Zusammenhang mit der Herstellung von Stellplätzen einen Ausgleichsbetrag zu zahlen hat, wird die Verkäuferin ihn hiervon

freistellen, soweit eine entsprechende Reduzierung von Stellplätzen in einem Abminderungsgebiet zulässig wäre.“

6. Besondere Qualitätsanforderungen an das Bauvorhaben

6.1 § 8.3 wird um folgenden § 8.3.5 ergänzt:

„8.3.5 Die Parteien werden während der gesamten Planungsphase die besondere Bedeutung des Bauvorhabens für die Freie und Hansestadt Hamburg und die sich daraus ergebenden besonders hohen Anforderungen an die gestalterische und nutzungstechnische Qualität beachten und diese in den verschiedenen Planungsstufen umsetzen.“

6.2 § 11.2.1 wird wie folgt neu gefasst:

„11.2.1 Der Käufer ist verpflichtet, die Flächen (EG, 1. OG, 5. OG, 6. OG, 1. UG, 2. UG) des Bauvorhabens, die in der **Anlage Publikumsbezogene Nutzung** in der jeweils letzten gültigen Fassung gelb und grün als Publikumsbezogene Nutzungen 1 gekennzeichnet sind (**Publikumsflächen**), dauerhaft ausschließlich für Nutzungen, die auf regelmäßigen Publikumsverkehr ausgerichtet sind (z.B. Restaurant, Ladennutzung, Kultur, Freizeit, Entertainment, Edutainment usw., unter Ausschluss von Dienstleistungsnutzungen) zu nutzen oder nutzen zu lassen. Die Publikumsflächen müssen funktionell so konzipiert sein, dass sie eine langfristige und flexible Nutzung ermöglichen. Der Käufer ist sich dessen bewusst, dass der Standort des Bauvorhabens von gesamtstädtischer Bedeutung ist und durch die Nutzungen die Anziehungskraft des Standortes erhöht werden soll. Der Käufer wird sich bemühen, dies bei seiner Planung, Entwicklung und Vermietungen zu berücksichtigen. Großflächiger Einzelhandel (mit Zentrenrelevanz) gemäß der **Anlage B-Plan HafenCity 13** (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Elbbrückenquartier West) ist als Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen; anderweitige ausdrückliche Genehmigungen bleiben vorbehalten. Der Käufer strebt unter anderem eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevantem und/oder nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800m² an. Die in der **Anlage Publikumsbezogene Nutzung** rot als Publikumsbezogene Nutzungen 2 gekennzeichneten Flächen gelten nicht als Publikumsflächen im Sinne dieses Vertrags.“

7. Unterrichtung der Bürgerschaft

§ 10.2 wird um folgenden § 10.2.3 ergänzt:

„10.2.3 Die HCH wird den Senat und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

- (a) erstmalig mit Genehmigung des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts (§ 8.3.3) jeweils bei Erreichen der

Meilensteine, mindestens jedoch einmal jährlich, zum Planungsstand und Baufortschritt; sowie

- (b) vor Übergabe und Baubeginn zum Vorvermietungsstand bezüglich der Publikumsflächen

berichten. Der Senat und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen werden bei Bedarf die Bürgerschaft entsprechend unterrichten. Der Käufer ist verpflichtet, hieran nach besten Kräften mitzuwirken, insbesondere indem er der Verkäuferin die von ihr geforderten Unterlagen und Informationen betreffend Planungsstand und Baufortschritt, soweit bei dem Käufer vorhanden, rechtzeitig zur Verfügung stellt.“

8. Rechtsträger Mobilität

8.1 Die Parteien stellen fest, dass der Rechtsträger Mobilität zwischenzeitlich gegründet wurde. Dabei handelt es sich um die Gesellschaft zur Koordination nachhaltiger Mobilität mbH mit dem Sitz in Hamburg (AG Hamburg, HRB 158237) (**Rechtsträger Mobilität**). Damit kann die in § 12.7.3 des Grundstückskaufvertrags vorgesehene Reallast zugunsten des Rechtsträgers Mobilität wie folgt, d.h. unter entsprechender Modifizierung des Bewilligungswortlauts in § 12.7.3, zur Eintragung in das Grundbuch gebracht werden.

8.2 Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** zugunsten des Rechtsträgers Mobilität und zulasten des Kaufgrundstücks eine Reallast folgenden Inhalts, und zwar unter Ausnutzung der bei den Rechten in Abteilung II lfd. Nr. 24 und Abteilung III lfd. Nr. 1 eingetragenen Rangvorbehalte, einzutragen:

*„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes ist auf Anforderung der Gesellschaft zur Koordination nachhaltiger Mobilität mbH mit dem Sitz in Hamburg (AG Hamburg, HRB 158237) (**Berechtigte**) verpflichtet, an die Berechtigte wiederkehrend Zahlungen so zu leisten, dass die Berechtigte ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten erfüllen kann, die sie im Rahmen der Erfüllung der ihr nach ihrer Satzung zugewiesenen Aufgaben begründet hat. Die vorstehende Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstückes ist auf einen Betrag in Höhe von [REDACTED] begrenzt. Dieser Betrag verändert sich jährlich zum 1. Januar entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) (Basis 2010 = 100), erstmals zu dem auf die Eintragung der Reallast folgenden 1. Januar entsprechend der Veränderung gegenüber dem Zeitpunkt der Eintragung und sodann jeweils zum 1. Januar eines Jahres entsprechend der Veränderung gegenüber dem Stand am 1. Januar des Vorjahres.*

Der Eigentümer behält sich das Recht vor, im Gleichrang mit dem vorstehend bewilligten Recht zulasten des Kaufgrundstücks

- *eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betretungsrecht Aussichts- und Besucherebene) zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gemäß § 12.8.4 des Grundstückskaufvertrages vom 6. Februar 2018 in der Fassung des Nachtrages vom 24. September 2020 (UR-Nrn. 221/2018 DI und 1585/2020 DI je des Notars Dr. Robert Diekgräf in Hamburg)*
- *eine Reallast (Aussichts- und Besucherebene) zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gemäß § 12.8.5 des Grundstückskaufvertrages vom 6. Februar 2018 in der Fassung des Nachtrages vom 24. September 2020 (UR-Nrn. 221/2018 DI und 1585/2020 DI je des Notars Dr. Robert Diekgräf in Hamburg)*

einzutragen.“

Die Parteien sind sich einig, dass die diesbezügliche Zweckerklärung (Anhang 2-1 der **Anlage Mobilitätskonzept**) ausschließlich mit schuldrechtlicher Wirkung zwischen ihnen vereinbart ist, mithin kein dinglicher Inhalt der vorstehenden Reallast ist. § 30.8.1 letzter Satz ist einschlägig.

Höchst vorsorglich **bewilligen** und **beantragen** die Parteien hiermit den Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung Abteilung II lfd. Nr. 24 und der Grundschuld Abteilung III lfd. Nr. 1 hinter die vorstehend bestellte Reallast zugunsten des Rechtsträgers Mobilität.

Die §§ 12.8.6 bis 12.8.8 gelten entsprechend. Die Parteien geben hiermit sämtliche Erklärungen ab, welche zur Beschaffung der vereinbarten Rangstelle der Reallast nach § 12.7.3 erforderlich sind, d.h. sie **bewilligen** und **beantragen** hiermit alle für die ranggerechte Eintragung der Reallast nach § 12.7.3 erforderlichen Rangänderungen, insbesondere Rangrücktritte und Gleichrangeinräumungen bereits eingetragener Rechte, insbesondere auch solcher, deren Berechtigte eine der Parteien ist, und erklären sich mit den Rangänderungen einverstanden. Sie stimmen ferner allen der Lastenfreistellung oder Rangbeschaffung dienenden Erklärungen Dritter zu und **bewilligen** und **beantragen** den Vollzug im Grundbuch.

9. Landschaftsplaner

In § 8.1.3 wird der vierte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

„Dazu wird mit mindestens fünf Landschaftsplanern, die gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Verkäuferin ausgewählt werden und von dem Käufer zu beauftragen sind, ein Workshopverfahren durchgeführt, das alle Flächen außerhalb der aufgehenden Gebäude umfasst.“

10. Beschränkung der Belastungsvollmacht

§ 26.4.1(b) wird wie folgt neu gefasst:

„(b) bis zur Zahlung der Zweiten Kaufpreisrate nur in Höhe von weiteren EUR 87 Mio. zuzüglich Zinsen von bis zu 18% p.a. und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 15% jeweils bezogen auf den Betrag des Grundpfandrechts,“

11. Rücktrittsrecht Verkäuferin, Wiederkaufsrecht Verkäuferin

11.1 § 18.1.3(a) wird wie folgt neu gefasst:

„(a) Übermittlung des Schreiben Planreife nicht [REDACTED] ([REDACTED] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 33.1.1) durch die Verkäuferin an den Käufer, da die Planreife bis dahin nicht erreicht wurde.“

11.2 § 18.1.1(b) wird wie folgt neu gefasst:

„(b) Vorlage des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts nicht spätestens [REDACTED].“

11.3 § 19.1.1(c) und § 19.1.1(d) werden wie folgt neu gefasst:

„(c) Fertigstellung des Rohbaus (§ 9.3.5) nicht spätestens innerhalb von [REDACTED] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.“

„(d) Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 9.3.6) nicht spätestens innerhalb von [REDACTED] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.“

12. Ausstellungsfläche

§ 22.2 wird wie folgt neu gefasst:

„22.2 Marketing- und Informationszentrum

Der Käufer verpflichtet sich daher, eine den Qualitätsanforderungen des Bauvorhabens als zentraler Teil der HafenCity angepasste Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. Zu diesem Zweck wird der Käufer in enger Abstimmung und Kooperation mit der Verkäuferin beginnend 27 Monate nach Vorliegen der Abgestimmten Vorplanung bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens ein Marketing- und Informationszentrum im Ausmaß von mindestens 150 m² BGF Ausstellungsfläche in der HafenCity südlich der Zweibrückenstraße auf eigene Kosten bereitstellen und für die Dauer von 21 Monaten wöchentlich mindestens von Dienstag bis Sonntag und an jedem dieser Tage mindestens von 13 Uhr bis 18 Uhr für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Die entsprechende Grundstücksfläche wird von der Verkäuferin kostenlos zur Verfügung gestellt.“

13. HPA-Flurstücke

Die Verkäuferin ist zwischenzeitlich Eigentümerin der HPA-Flurstücke geworden. Die Parteien stellen klar, dass die HPA-Flurstücke damit als Teil des Kaufgrundstücks im Sinne des Grundstückskaufvertrags gelten (§ 1.2.2) und der Käufer auch die HPA-Flurstücke zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung nach Maßgabe von § 26 mit Grundpfandrechten belasten darf.

14. Bisherige Erfüllung vertraglicher Pflichten

Die Parteien sind sich einig, dass der Käufer jedenfalls die folgenden Pflichten aus dem Grundstückskaufvertrag vertragsgemäß erfüllt hat, wobei die nachstehende Auflistung keinen abschließenden Charakter besitzt und der Käufer ggf. darüber hinaus und hier nicht dokumentierte Pflichten aus dem Grundstückskaufvertrag erfüllt hat:

- (a) Benennung Ansprechpartner für Kommunikationsaktivitäten (§ 22.4.1);
- (b) Zurverfügungstellung von Visualisierungen, Ansichten, Plandarstellung etc. für die Öffentlichkeitsarbeit der HCH (§ 22.4.2);
- (c) Erarbeitung und Präsentation der Fassadenpräsentation (§ 8.1.6) sowie Überarbeitung der Fassadenpräsentation (§ 8.1.7); diese hat die Verkäuferin am 9. Mai 2018 genehmigt;
- (d) Übergabe der Patronatserklärung (§ 3.2.1);
- (e) Nachweis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (§ 3.2.2);
- (f) Nachweis ausreichender finanzieller Mittel des Käufers für den Kaufpreis und die bis zur Erteilung der Baugenehmigung anfallenden Planungs- und Projektkosten; sowohl Eigenkapitalnachweis (§ 3.3.2) als auch Fremdkapitalnachweis (§ 3.3.3) wurden ordnungsgemäß erbracht;
- (g) Fristgerechte Vorlage der vollständigen Vorplanung (§ 8.2.1); die Vorplanung ist zwischen den Parteien abgestimmt. Der Käufer hat zudem der Verkäuferin die vollständige Vorplanung gebündelt sowohl digital als auch in zweifacher Kopie in Papierfassung übermittelt. Allein die überarbeiteten Unterlagen zur Spitze und den Publikumsflächen werden noch nachgeliefert.
- (h) Abschluss des Workshopverfahrens und Beauftragung eines Landschaftsplaners am 29. Oktober 2019 durch den Käufer im Einvernehmen mit der Verkäuferin gemäß § 8.1.3.
- (i) Erfüllung der Verpflichtung zur Errichtung eines Präsentationsmusters ("Mock-Up") der Fassade (§ 8.1.8) in Qualität der später zu errichtenden Originalfassade des Elbtowers auf dem Gelände des ehemaligen Zollgebäudes.

15. Sonstiges

15.1 Alle Regelungen des Grundstückskaufvertrags und der Vollzugsurkunden, die von diesem Nachtrag nicht ausdrücklich geändert wurden, gelten unverändert fort. Die Regelungen dieses Nachtrags werden zum Bestandteil des Grundstückskaufvertrags. Insbesondere wird klargestellt, dass sich § 24.1 auch auf die Regelungen dieses Nachtrags bezieht.

15.2 Den Parteien ist der Inhalt des Hamburgischen Transparenzgesetzes bekannt. Sie wissen um die sich hieraus für die Verkäuferin ergebenden

Transparenzpflichten, erkennen diese an und bestätigen, dass dieser Nachtrag einschließlich seiner Anlagen – mit Ausnahme der von den Parteien noch gemeinsam festzulegenden Punkte – keine Geschäftsgeheimnisse der Parteien oder sonstige Informationen enthält, die einer Offenlegung dieses Nachtrags samt seiner Anlagen entgegenstehen würde.

- 15.3** Die Verkäuferin ist möglicherweise verpflichtet, unverzüglich nach der Unterzeichnung eine den Anforderungen des Transparenzgesetzes entsprechende Veröffentlichung dieses Nachtrags vorzunehmen. Die Verkäuferin ist berechtigt, innerhalb von einem Monat ab Veröffentlichung dieses Nachtrags im Informationsregister von diesem Vertrag zurückzutreten. Auf § 10 Abs. 2 des HmbTG wird verwiesen.
- 15.4** Sollte eine Bestimmung dieses Nachtrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Nachtrags. § 306 BGB (Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen) bleibt unberührt.
- 15.5** Sollte eine Bestimmung dieses Nachtrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, ist die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die – soweit nur rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Nachtrags gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in diesem Nachtrag.
- 15.6** Alle Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Nachtrags 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.

16. Kosten

- 16.1** Die Kosten der Beurkundung und notariellen und grundbuchlichen Durchführung dieses Nachtrags trägt der Käufer, soweit nicht in diesem Nachtrag eine speziellere Regelung getroffen ist.
- 16.2** Jede Partei trägt die Kosten der von ihr beauftragten Berater selbst.

17. Vollzug, Vollmacht

- 17.1** Die Parteien sind sich einig, dass diese Urkunde vom Notar und nicht von der Verkäuferin durchgeführt werden soll. Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Er wird unwiderruflich ermächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren vollumfänglich zu vertreten, insbesondere in Form der Eigenurkunde sämtliche grundbuchlichen Erklärungen abzugeben; dies gilt auch für seine Sozian und seine bzw. deren amtlich bestellte Vertreter. Alle etwa noch für die Wirksamkeit oder Durchführung ausstehenden Erklärungen gelten mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen.

- 17.2** Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen hiermit die Angestellten des Notars,



und zwar einzeln und unter Befreiung vom Verbot der Mehrvertretung,

für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere (auch erst künftig final zu bewilligende) Dienstbarkeiten und Reallasten an grundbuchliche Erfordernisse anzupassen, Grundbucheintragungen, Rangänderungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen.

- 17.3** Diese Vollmacht wird unabhängig von der Wirksamkeit der übrigen Erklärungen und dem Fortbestand des Grundstückskaufvertrages in der Fassung dieses Nachtrages erteilt (sie gilt also z.B. auch bei etwaigen Anfechtungs- und Rücktrittserklärungen); sie ist unwiderruflich und gilt für etwaige Rechtsnachfolger und bis zur vollständigen Durchführung des Grundstückskaufvertrages in der Fassung dieses Nachtrages, mindestens bis jedoch vier Wochen nach Eigentumsumschreibung und Eintragung sämtlicher im Grundstückskaufvertrag in der Fassung dieses Nachtrages vereinbarten Dienstbarkeiten und Reallasten im richtigen Rangverhältnis.
- 17.4** Im Innenverhältnis darf von dieser Vollmacht – sofern nicht ausdrücklich anders geregelt – nur in Abstimmung mit der Verkäuferin und dem Käufer Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen wäre.
- 17.5** Mit Wirkung im Außenverhältnis kann von den vorstehenden Vollmachten nur vor dem Notar, einem seiner Sozien oder vor dem amtlich bestellten Vertreter des Notars oder eines seiner Sozien Gebrauch gemacht werden, wenn die Erklärung in notarieller Form abgegeben wird.
- 17.6** Im Übrigen sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, nicht nachzuweisen, dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht befreit.
- 17.7** Sämtliche in dieser Urkunde erteilten Vollmachten sind nur aus wichtigem Grund widerruflich und – soweit möglich – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt. Sie gelten auch für etwaige Gesamtrechtsnachfolger, berechtigen dazu, Untervollmacht zu erteilen, und sind bei mehreren Bevollmächtigten jedem einzeln erteilt.
- 17.8** Der Notar wird angewiesen, die in dieser Urkunde für die Verkäuferin beurkundeten Grundbuchanträge ausdrücklich und ausschließlich im Namen der Verkäuferin zu stellen und ausdrücklich nicht nach § 15 GBO.

18. Vertragsanlagen

Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens wurde am 23./24. September 2020 zur UR-Nr. 1584/2020 DI die Bezugsurkunde zu Protokoll des Notars [REDACTED] in Hamburg errichtet (*Bezugsurkunde*). Die in der vorliegenden Nachtragsurkunde genannten Anlagen, welche Bestandteil dieses Nachtrags Nr. 1 werden sollen, sind in der Bezugsurkunde enthalten. Verweisungen auf derartige Anlagen stellen somit in diesem Umfang Verweisungen auf die Bezugsurkunde dar. Die Bezugsurkunde enthält die folgenden Anlagen:

- Anlage NA1/Gestattungsvertrag (vorzeitige Nutzung)
- Anlage NA1/Aussichts- und Besucherebene
- Anlage NA1/Erläuterungen zur Qualitätssteigerung
- Anlage NA1/Bauzeitenplan

Die Beteiligten verweisen auf die Bezugsurkunde, die damit Bestandteil der heutigen Beurkundung wird. Sie lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist, und versichern, dass sie ausreichend Gelegenheit gehabt haben, sich mit ihrem Gegenstand auseinanderzusetzen. Sie verzichten auf das erneute Vorlesen der Bezugsurkunde und auf das Beifügen zu der hiesigen Urkunde.

19. Belehrungen

Die Parteien wurden von dem Notar unter anderem darauf hingewiesen, dass

- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Nachtrags Nr. 1 führen können,
- der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet.

* * *

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen. Die Niederschrift sowie die dazugehörigen Anlagen wurden von den Erschienenen genehmigt und die Niederschrift von ihnen und dem Notar, wie folgt, eigenhändig unterschrieben.

gez.	[REDACTED]
gez.	[REDACTED]
gez.	[REDACTED]
L.S. not.	gez. [REDACTED]

Anlage R1



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

Die Freie und Hansestadt Hamburg

- nachfolgend „Vollmachtgeberin“ -

erteilt hiermit den Herren

[REDACTED]
[REDACTED]

und

[REDACTED]
[REDACTED]

Geschäftsanschrift jeweils: HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg

- nachfolgend „Bevollmächtigte“ -

folgende Vollmacht:

Die Vollmacht erstreckt sich auf den Grundbesitz bestehend aus

- a. den Flurstücken 2006, 2596, 2597, 2591, 2586, 2588, 2589, 2599, 2601 (jeweils Gemarkung Altstadt Süd, Hamburg; noch nicht im Grundbuch gebucht),
- b. den Flurstücken 2593, 2594, 2605, 2606 (jeweils Gemarkung Altstadt Süd), derzeit eingetragenen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Harburg von Billwerder Ausschlag, Blatt 2435, sowie
- c. den Flurstücken 2603, 2604 sowie 2608, jeweils Gemarkung Altstadt Süd, die Flurstücke 2603

Geschäftsführung: [REDACTED]
Millerntorplatz 1, ÖPNV: U3 sowie Busse 6, 112, 36, 37 bis „St. Pauli“


immobilienmanagement
— UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG —

und 2604 eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von Altstadt Süd Blatt 3140 (Flurstücke 2603, 2604 sowie 2608 derzeit noch im Eigentum der Hamburg Port Authority, Anstalt des öffentlichen Rechts, nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Hamburg Port Authority auf die Freie und Hansestadt Hamburg zurück zu übereignen)

- insgesamt „Grundstück“ -

Die Bevollmächtigten sind (jeweils einzeln) berechtigt, im Namen der Vollmachtgeberin:

1. einen oder mehrere Verträge über die Veräußerung und/oder den Erwerb des Grundstücks (oder Teilen/Teilflächen hiervon) sowie Ergänzungen, Änderungen und Nachträge beliebigen Inhalts (einschließlich Vertragsaufhebung) sowie begleitende Verträge beliebigen Inhalts zu solchen Verträgen abzuschließen,

hinsichtlich des Grundstücks (oder Teilen/Teilflächen hiervon)

2. die Auflassung(en) zu erklären und entgegenzunehmen, Bestimmungs- und Identitätserklärungen abzugeben, das Grundstück (oder Teile/Teilflächen hiervon) mit Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten, Reallasten und sonstigen dinglichen Rechten zu belasten, die Eintragung beliebiger Belastungen in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie Löschungsbewilligungen und Pfandfreigaben für im Grundbuch eingetragene Belastungen zu erteilen,
3. (sonstige) Grundbuchanträge und -erklärungen beliebigen Inhalts (einschließlich Rangerklärungen) zu stellen und/oder zurückzunehmen, insbesondere Grundstücksteilungen und -vereinigungen zu erklären, Anträge zur Buchung noch nicht gebuchter Flurstücke sowie zur Übertragung bereits gebuchter Flurstücke auf neue oder bestehende Grundbuchblätter und alle sonstigen grundbuchrechtlichen Erklärungen (einschließlich solcher im Hinblick auf Vormerkungen) abzugeben,
4. Belastungsvollmachten zu erteilen, Sicherungszweckabreden und alle sonstigen für die Belastung des Grundstücks (oder Teilen hiervon) erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen,
5. alle Vereinbarungen zu schließen, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und Anträge zu stellen oder zurückzunehmen, die zur jeweiligen Übertragung des Eigentums und/oder zum Vollzug des jeweiligen Vertrages nebst Ergänzungen, Änderungen und sonstigen Nachträgen einschließlich Erklärungen gegenüber Dritten im Zusammenhang

mit dem jeweiligen Vertrag und sämtlichen in dem jeweiligen Vertrag behandelten Sachverhalten nach ihrem freien Ermessen erforderlich oder zweckdienlich sind,

6. jegliche Rechte aus oder im Zusammenhang mit dem Grundstück, dem jeweiligen Vertrag (nebst Änderungen und Nachträgen) und/oder sonstigen Verträgen betreffend das Grundstück auszuüben oder geltend zu machen,

7. Verpflichtungserklärungen zur Übernahme von Baulasten abzugeben,

sowie

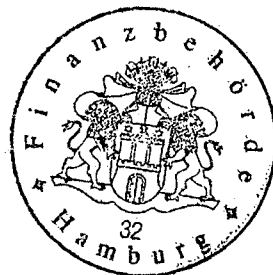
8. sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit den in diesen Ziffern 1 bis 7 genannten Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen.

Im Zweifel soll diese Vollmacht umfassend ausgelegt werden. Jeder der Bevollmächtigten ist allein vertretungsberechtigt, von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreit und zur Erteilung von Untervollmachten (einschließlich Befreiung von § 181 BGB) berechtigt.

Bereits von der Vollmachtgeberin an die Bevollmächtigten erteilte Vollmachten bleiben von dieser Vollmacht unberührt.

Die Vollmachtgeberin erklärt zudem, dass sie sich mit der Erteilung dieser Vollmacht weder den Bevollmächtigten noch dem künftigen Vertragspartner gegenüber bindet, kein besonderes Rechtsverhältnis besteht (etwa ein Auftragsverhältnis) und sie sich bis zur Verwendung der Vollmacht den freien Widerruf vorbehält.

Hamburg, den 29.01.2018



Anlage R2

Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH

Ermächtigung des Geschäftsführers [REDACTED]

Wir, die unterzeichnenden

[REDACTED]
[REDACTED]
geschäftsansässig: Upper West, Kantstraße 164, 10623 Berlin,

und

[REDACTED]
[REDACTED]
geschäftsansässig: Upper West, Kantstraße 164, 10623 Berlin,

sind gesamtvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer der Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in München, Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 235308, die wiederum die

Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG,

Sitz: München,

Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 107440,

(„Gesellschaft“)

als deren einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin vertritt.

Die Gesellschaft hat am 6. Februar 2018 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen (UR-Nr. 221/2018 DI des Notars [REDACTED]), mit dem die Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) der Gesellschaft Grundbesitz veräußert hat („Grundstückskaufvertrag“).

Einzelermächtigung

Hiermit ermächtigen wir den Geschäftsführer Herrn [REDACTED] geschäftsansässig: Kaufmannshaus, Bleichenbrücke 10, 20354 Hamburg („Ermächtigtter“), die Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH, diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die Gesellschaft, umfassend bei der Vornahme folgender Rechtshandlungen/Rechtsgeschäfte der Gesellschaft einzeln zu vertreten:

- Abschluss, Änderung und Aufhebung von Nachtragsvereinbarungen zum Grundstückskaufvertrag sowie
- Abschluss, Änderung und Aufhebung von Gestattungs-, Dienstbarkeits- und sonstige Nutzungsvereinbarungen im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag, und zwar jeweils mit beliebigem Inhalt.

Der Ermächtigte ist berechtigt, alle nach seinem Ermessen erforderlichen und/oder zweckmäßigen (schuldrechtlichen und dinglichen) Erklärungen in privatschriftlicher, notarieller oder sonstiger Form abzugeben und entgegenzunehmen und alle erforderlichen und/oder zweckmäßigen Rechtshandlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Vornahme und der Durchführung des Grundstückskaufvertrags einschließlich seiner Anlagen und Bezugsurkunden sowie Nachträge stehen. Er ist insbesondere auch berechtigt, nach eigenem Ermessen bereits verhandelte Vertrags- bzw. Nachtragsentwürfe und geschlossene Verträge, insbesondere Nachträge zum Grundstückskaufvertrag, zu ändern, zu ergänzen und/oder ganz oder teilweise aufzuheben sowie Eintragungen jeder Art im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, Bewilligungen und Anträge abzuändern und ggf. entsprechende Anträge zurückzunehmen.

Im Zweifel ist diese Ermächtigung weit auszulegen. Der Ermächtigte kann von dieser Ermächtigung ganz oder teilweise Gebrauch machen.

Die Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH in ihrer Eigenschaft als gesetzliche Vertreterin der und für die Gesellschaft wird auf Verlangen des Ermächtigten sämtliche Erklärungen und Handlungen genehmigen, die der Ermächtigte in Ausübung dieser Ermächtigung rechtmäßig abgibt.

Der Ermächtigte ist befugt, Vollmacht zu erteilen, und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und allen vergleichbaren Beschränkungen anderer Rechtsordnungen befreit.

Sollte eine Bestimmung dieser Ermächtigung ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein, werden die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieser Ermächtigung davon nicht berührt.

Die Ermächtigung gilt bis zu ihrem Widerruf, längstens jedoch bis zum Ablauf des 30. Juni 2021.

Auf den Zugang der Ermächtigung in einer etwaig erforderlichen Form wird verzichtet.

Es wird erklärt, dass sich weder die Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH noch die Gesellschaft mit der Erteilung dieser Ermächtigung weder dem Ermächtigten noch dem jeweiligen Vertragspartner gegenüber bindet und kein besonderes Rechtsverhältnis besteht (etwa ein Auftragsverhältnis).

Berlin, den 22. September 2020

Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH

[Redacted signature area]

[Redacted signature]

Geschäftsführer

[Redacted signature area]

[Redacted signature]

Geschäftsführer

Urkundenrolle Nr. 642/2020 LF
des Notars [REDACTED], Upper West, Kantstraße 164, 10623 Berlin

Ich beglaubige hiermit die vorstehende, heute vor mir geleisteten Unterschrift von

Herrn [REDACTED]
geschäftsansässig: Upper West, Kantstraße 164, 10623 Berlin,
dem Notar von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern zur gemeinsamen Vertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in München,
Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRB 235308,

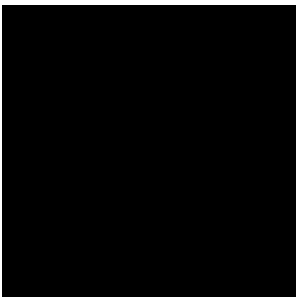
diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin für die

Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in München,
Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRA 107440.

Auf Grund meiner am 22. September 2020 vorgenommenen Einsicht in die online geführten Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRB 235308 und HRA 107440 bescheinige ich, dass Herr [REDACTED] als zur gemeinsamen Vertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH eingetragen ist (als Geschäftsführer der Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH sind [REDACTED] eingetragen) und dass die Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG im Handelsregister eingetragen ist.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.

Berlin, 22. September 2020



Notar

Urkundenrolle Nr. 650/2020 LF
des Notars [REDACTED], Upper West, Kantstraße 164, 10623 Berlin

Ich beglaubige hiermit die vorstehende, heute vor mir geleisteten Unterschrift von

Herrn [REDACTED]
geschäftsansässig: Upper West, Kantstraße 164, 10623 Berlin,
dem Notar von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern zur gemeinsamen Vertretung
berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter
Geschäftsführer für die

Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in München,
Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRB 235308,

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin für die

Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in München,
Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRA 107440.

Auf Grund meiner am 22. September 2020 vorgenommenen Einsicht in die online geführten
Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRB 235308 und HRA 107440 bescheinige
ich, dass Herr [REDACTED] als zur gemeinsamen Vertretung berechtigter und von den
Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Hamburg, Elbtower
Immobilienmanagement GmbH eingetragen ist (als Geschäftsführer der Hamburg, Elbtower
Immobilienmanagement GmbH sind [REDACTED]
[REDACTED] eingetragen) und dass die Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement
GmbH als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der Hamburg, Elbtower Immobilien
GmbH & Co. KG im Handelsregister eingetragen ist.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG
wurde von dem Erschienenen verneint.

Berlin, 23.-September 2020

[REDACTED]

[Handwritten Signature]

Anlage R3

VOLLMACHT

SIGNA Prime Selection AG

geschäftsansässig Maria-Theresien-Straße 31, A-6020 Innsbruck
und eingetragen im Firmenbuch des Landgerichts Innsbruck unter FN 353435 h

("Vollmachtgeber")

bevollmächtigt hiermit

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

jeweils geschäftsansässig: c/o SIGNA Real Estate Management Germany GmbH,
Maximiliansplatz 12, 80333 München

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

jeweils geschäftsansässig: c/o McDermott Will & Emery Rechtsanwälte Steuerberater LLP,
Stadttor 1, 40219 Düsseldorf

(jeweils "Bevollmächtigter")

jeweils einzeln und für sich für den Vollmachtgeber alle Erklärungen abzugeben sowie Handlungen vorzunehmen, die nach Auffassung des Bevollmächtigten erforderlich und/oder zweckdienlich sind bei und im Zusammenhang mit der nachstehend beschriebenen Transaktion sowie deren Vollzug.

Die "Transaktion" beinhaltet

- den Erwerb des Kaufgrundstücks Elbtower in Hamburg durch die SIGNA-Gruppe (einschließlich des Vollmachtgebers und mit ihm verbundener Unternehmen), durch Erwerb (ganz oder teilweise) (i) des Grundbesitzes, derzeit eingetragen im Grundbuch von Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 3140, Gemarkung Altstadt Süd, davon Flurstücke 2603, 2604 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 2602 zur Größe von ca. 42 m², künftig voraussichtlich

mit der Flurstücksnummer 2608 bezeichnet und in dem als **Anlage** beigefügten Lageplan rot eingezeichnet und mit der Nummer 2608 bezeichnet, (ii) des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch von Billwerder Ausschlag des Amtsgerichts Hamburg-Harburg, Blatt 2435, Gemarkung Altstadt Süd, davon Flurstücke 2593, 2605 und 2606 sowie (iii) des Grundbesitzes, bestehend aus den bislang noch nicht grundbuchlich gebuchten Flurstücken der Gemarkung Altstadt Süd, Flurstücke 2596, 2006, 2586, 2588, 2589, 2591, 2599, 2601 sowie 2597 (gemeinsam der "**Grundbesitz**");

- die Mitwirkung des Vollmachtgebers bei Abschluss des Kaufvertrages zum Erwerb des Grundbesitzes ("**Grundstückskaufvertrag**"), der insbesondere die folgenden weiteren Verpflichtungen des Vollmachtgebers enthält:
 - Übergabe einer Patronatserklärung sowie Erfüllung der daraus entstehenden Verpflichtungen, insbesondere Verpflichtung, die SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG (künftig voraussichtlich firmierend unter Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG mit dem Sitz in München (AG München, HRA 107440) ("**Käufer**") [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - Abgabe einer Bestätigung im Rahmen des Eigenkapitalnachweises, dass dem Vollmachtgeber der Grundstückskaufvertrag sowie das geplante Bauvorhaben bekannt sind und dass er die möglichen finanziellen Belastungen aus der Patronatserklärung bei seiner künftigen Liquiditätsplanung ausreichend berücksichtigt hat sowie Erbringung weiterer Nachweise,
 - Einhaltung der Verpflichtung, einen Kontrollwechsel für eine bestimmte Dauer nach Maßgabe des zu schließenden Kaufvertrags zum Erwerb des Grundbesitzes nicht bzw. erst nach erfolgter Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg vorzunehmen,
 - Vertragsstrafen für Zuwiderhandlungen gegen die Verpflichtung gemäß vorstehendem Spiegelstrich und/oder für Zuwiderhandlungen des Käufers zu versprechen;
- die Genehmigung einer oder mehrerer Bezugsurkunde(n) zum Kaufvertrag über den Erwerb des Grundbesitzes.

Jeder Bevollmächtigte ist darüber hinaus ermächtigt, im Namen des Vollmachtgebers alle weiteren Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die nach Auffassung des jeweiligen Bevollmächtigten im direkten und indirekten Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Rechtsgeschäften, Maßnahmen und der Transaktion erforderlich und/oder zweckdienlich erscheinen. Er kann nach seinem Ermessen mit der jeweils anderen Partei des Vertrages die jeweiligen Vertragsbedingungen vereinbaren und ändern. Die Vollmacht berechtigt auch dazu, geschlossene Verträge zu ändern und/oder ganz oder teilweise aufzuheben bzw. zu beenden.

Der Bevollmächtigte ist zum Abschluss aller Vereinbarungen, zur Abgabe und zum Empfang aller Erklärungen und zur Vornahme aller Handlungen berechtigt, die mit den genannten Rechtsgeschäften, Rechtshandlungen und der Transaktion direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Im Zwei-

fel ist die Vollmacht weit auszulegen. Der Bevollmächtigte kann von dieser Vollmacht ganz oder teilweise Gebrauch machen.

Der Vollmachtgeber stellt den Bevollmächtigten und McDermott Will & Emery Rechtsanwälte Steuerberater LLP von sämtlichen Ansprüchen, Kosten und Schäden frei, die diesem infolge der Ausübung dieser Vollmacht entstehen und nicht das Ergebnis einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Bevollmächtigten sind.

Der Vollmachtgeber wird auf Verlangen des Bevollmächtigten sämtliche Erklärungen und Handlungen genehmigen, die ein Bevollmächtigter in Ausübung dieser Vollmacht rechtmäßig abgibt.

Der Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmacht zu erteilen, und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und allen vergleichbaren Beschränkungen anderer Rechtsordnungen befreit.

Sollte eine Bestimmung dieser Vollmacht ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein, werden die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieser Vollmacht davon nicht berührt.

Diese Vollmacht unterliegt deutschem Recht unter Ausschluss der Normen des Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts (CISG).

Der Vollmachtgeber erklärt zudem, dass er sich mit der Erteilung dieser Vollmacht weder dem Bevollmächtigten noch dem künftigen Vertragspartner gegenüber bindet, kein besonderes Rechtsverhältnis besteht (etwa ein Auftragsverhältnis) und er sich bis zur Verwendung der Vollmacht den freien Widerruf vorbehält.

_____ Wien _____, den 31. Januar 2018

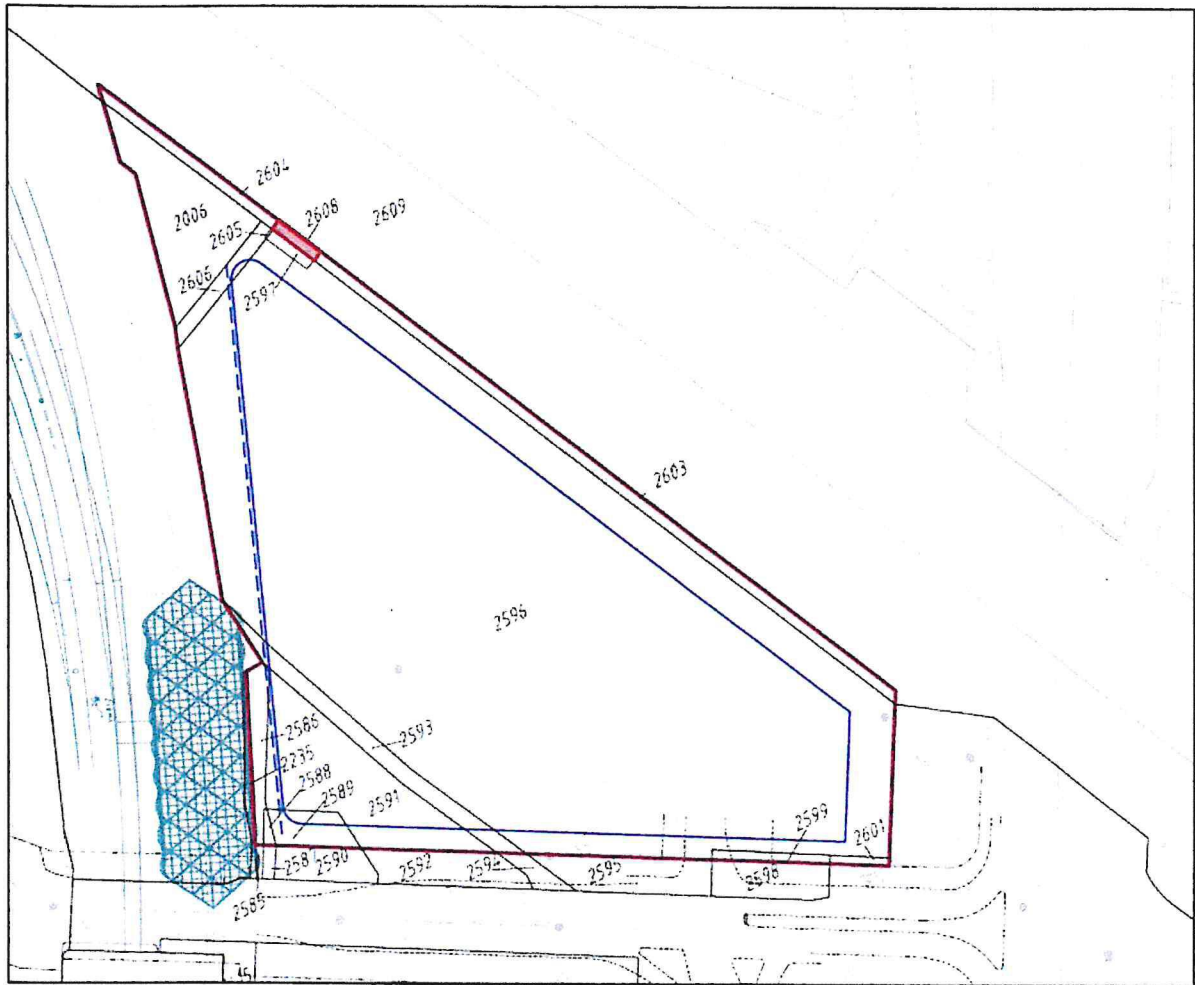
SIGNA Prime Selection AG

Vorstand

Prokurist

(Unterschriftsbeglaubigung und Vertretungsbescheinigung erforderlich)

Anlage





Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 698/2018

B/wr

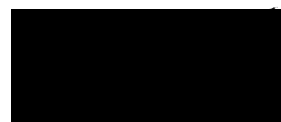
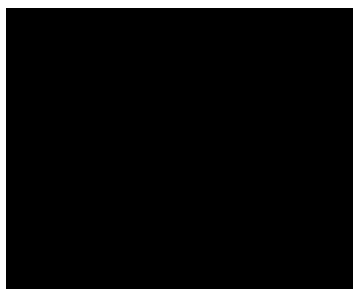
Die Echtheit vorstehender vor mir geleisteter Gesamtfirmazeichnung -----

a) des mir persönlich bekannten Herrn [REDACTED]
[REDACTED], als Vorsitzender des Vor-
standes und -----

b) des mir persönlich bekannten Herrn [REDACTED]
[REDACTED] als Gesamtprokurist -----
der **SIGNA Prime Selection AG**, FN 353435h, mit dem Sitz in Innsbruck und der Geschäfts-
anschrift 6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 31, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß
§ 89a Notariatsordnung die gemeinsame Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für die
unter FN 353435h eingetragene **SIGNA Prime Selection AG**. -----

Wien, am 31. (einunddreißigsten) Januar 2018 (zweitausendachtzehn) -----



öff. Notar

