NOTARIAT AM ALSTERTOR

DR. ROLF-HERMANN HENNIGES DR. WOLFGANG ENGELHARDT JOHANN JONETZKI
DR. ROBERT DIEKGRÄF DR. ARNE HELMS, LL.M. DR. MICHAEL VON HINDEN
NOTARE

UR-Nr. 221/2018 DI

- PROJEKT ELBTOWER -

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

NOTARIATSURKUNDE

DES HAMBURGISCHEN NOTARS

DR. ROBERT DIEKGRÄF

- ABSCHRIFT -

ALSTERTOR 14 - 20095 HAMBURG - ECKE FERDINANDSTRASSE
TELEFON: + 49 (0)40 30 05 02-0 - TELEFAX: + 49 (0)40 30 05 02-92
POSTANSCHRIFT: POSTFACH 10 54 09 - 20037 HAMBURG
WWW.ALSTERTOR.DE - NOTARIAT@ALSTERTOR.DE

Grundstückskaufvertrag

Projekt Elbtower

Baufeld 122 - 124

---

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg

(Sondervermögen Stadt und Hafen)

und

Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG

sowie

SIGNA Prime Selection AG

UR-Nr. 221/ 2018 DI

Verhandelt

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am 6. Februar 2018

Vor mir, dem unterzeichnenden Hamburgischen Notar

Dr. Robert Diekgräf

mit dem Amtssitz in Hamburg,
Alstertor 14, 20095 Hamburg,

erschienen heute in den Räumen von Freshfields Bruckhaus Deringer, Hohe Bleichen 7, 20354 Hamburg, wohin ich, der Notar, mich auf Ersuchen begeben hatte:

1. Herr Prof. Jürgen Friedrich Bruns-Berentelg geb. Bruns,
geboren am 21. Oktober 1951,
Anschrift: c/o HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Bevollmächtigter - die Übereinstimmung der als **Anlage R 1** beigefügten Ablichtung mit dem vorgelegten Original der mit Dienstsiegel versehenen schriftlichen Vollmacht wird hiermit beglaubigt - für die

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen)
vertreten durch die Finanzbehörde
- Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen -
Geschäftsanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg
(***Verkäuferin***);

2. Herr Jörg Michael Krane,
geboren am 13. Mai 1986,
Anschrift: c/o SIGNA Real Estate Management Germany GmbH,

Maximiliansplatz 12, 80333 München,
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

handelnd seiner Erklärung nach nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Bevollmächtigter - die Übereinstimmung der als **Anlage R 2** beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original der notariell beglaubigten Vollmacht wird hiermit beglaubigt - für die

SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG
(künftig voraussichtlich firmierend unter:
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. Herr Timo Herzberg geb. Müller,
geboren am 4. Mai 1976,
Anschrift: c/o SIGNA Real Estate Management Germany GmbH,
Maximiliansplatz 12, 80333 München,
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

handelnd seiner Erklärung nach nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Bevollmächtigter - die Übereinstimmung der als **Anlage R 3** 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. 1 BNotO, dass

- die die Vollmacht (Anlage R 2) unterzeichnenden Herren Timo Herzberg und Bernhard Jost jeweils gemeinschaftlich mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer der SPS Vierte Immobilienmanagement GmbH mit dem Sitz in München (Amtsgericht München, HRB 235308) und als solche zur entsprechenden Vertretung der SPS Vierte Immobilienmanagement GmbH berechtigt sind und am Tag der jeweiligen Vollmachtsunterzeichnung waren, und dass

- die SPS Vierte Immobilienmanagement GmbH mit dem Sitz in München (Amtsgericht München, HRB 235308) die alleinige und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin des Käufers und als solche zur entsprechenden Vertretung des Käufers berechtigt ist und am Tag der jeweiligen Vollmachtsunterzeichnung war,

zwar aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister (Amtsgericht München, HRB 235308 und HRA 107440) vom jeweils 5. Februar 2018.

Seitens des Käufers wurde erklärt, dass für eigene Rechnung gehandelt werde.

Die Erschienenen baten nunmehr um die Beurkundung des folgenden

Grundstückskaufvertrages:

Inhaltsverzeichnis

(hinsichtlich der Seitenzahlen zu Informationszwecken)

Präambel 7
§ 1 Kaufgrundstück 10
§ 2 Kaufpreis 13
§ 3 Finanzierung 21
§ 4 Übergabe und Verrechnung 25
§ 5 Erschließung, Wärmeversorgung 29
§ 6 Belastungen, Nutzungsverhältnisse 31
§ 7 Ausschluss der Mängelhaftung 32
§ 8 Planungsverpflichtung 35
§ 9 Bauverpflichtung 46
§ 10 Zusammenarbeit 60
§ 11 Nutzung 63
§ 12 Sonstige Verpflichtungen, dingliche Sicherung 65
§ 13 S-Bahn 76
§ 14 Hafentypische Belastungen 79
§ 15 Quartiersmanagement 83
§ 16 Verfügungsbeschränkung 86
§ 17 Vertragsstrafen 90
§ 18 Rücktritt 95
§ 19 Wiederkauf 102
§ 20 Qualitätssicherung 107
§ 21 Berichtspflicht 114
§ 22 Kommunikationszentrum 115
§ 23 Dingliche Sicherung Wiederkaufsrecht und Übernahme von Belastungen 116
§ 24 Rechtsnachfolge 118
§ 25 Fristverlängerung 119
§ 26 Belastungsvollmacht 122
§ 27 Kosten, Steuern 128
§ 28 Ausübung 129
§ 29 Konfliktlösung 131
§ 30 Sonstige Vereinbarungen 134
§ 31 Vertragsanlagen 141

§ 32 Vertragsdurchführung 142
§ 33 Aufschiebende Bedingung 148
§ 34 Belehrungen 149

Präambel

0.1 Die Verkäuferin – die Freie und Hansestadt Hamburg, Sondervermögen Stadt und Hafen – ist Eigentümerin der Grundstücke, auf denen die HafenCity entsteht. Die HafenCity ist mit

- einer Größe von 157 ha,
- einer Erweiterung der Hamburger Innenstadt um 40%,
- einem Neubauvolumen von oberirdisch 2,4 Mio.m² BGF,
- einem privaten und öffentlichen Investitionsvolumen von mehr als EUR 13 Mrd. und
- einer herausragenden Wasserlage mit 10,5 km Uferlinie zur Elbe und zum Hafenbecken

eines der bedeutsamsten Stadtentwicklungsprojekte weltweit. Ihre Bedeutung speist sich jedoch keineswegs ausschließlich aus ihrer Lage und Größe.

0.2 Die HafenCity wird städtebaulich und architektonisch, aber auch in Bezug auf andere Merkmale, sorgfältig komponiert als „Stadt des 21. Jahrhunderts", die aus der Kontinuität der bisherigen Stadtstrukturen, -ansichten und -atmosphären weiterentwickelt wird. Sie greift allerdings mindestens genauso die Transformationsaufgaben für die Stadt dieses Jahrhunderts auf unter Gesichtspunkten feinkörniger Nutzungsmischung von Büro, Wohnen, Bildung, Kultur, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit und Entertainment, der Nachhaltigkeit von Stadtstrukturen, Infrastrukturen (z.B. Hochwasserschutz, Energieversorgung, Gebäude), sozialer Mischung sowie einer „Smart Mobility Konzeption".

0.3 Dieser hohe Anspruch wird auf Basis eines öffentlichen Grundeigentums im Gebiet der HafenCity, einer sorgfältigen Planung von Ideen- und Wettbewerbsorientierung und einer intensiven Kooperation zwischen öffentlichen Akteuren, aber auch durch die für die Stadtentwicklung verantwortliche HafenCity Hamburg GmbH (***HCH***), den privaten Bauherren und zivilgesellschaftlichen Akteuren erreicht. Die HafenCity-Entwicklung hat bereits eine hohe internationale Anerkennung erfahren.

0.4 Im Rahmen der HafenCity-Entwicklung sind bisher 64 einzelne Bauvorhaben fertig gestellt worden. Am bedeutsamsten ist das überwiegend öffentliche Bauvorhaben der Elbphilharmonie-Konzerthalle an der Westspitze der HafenCity, entworfen von Herzog & de Meuron. 14.000 Arbeitsplätze sind bisher in der HafenCity entstanden. Ca. 3.000 Menschen leben hier. Weitere 71 Vorhaben sind in der Planung und Realisierung. Insgesamt sind von bis zu 2,4 Mio.m² BGF 1,7 Mio.m² anhandgegeben oder verkauft und damit entweder in Planung, im Bau oder bereits fertiggestellt. Das bedeutsamste davon ist das handelsgeprägte und mischgenutzte Zentrum (südliches) Überseequartier, ein Investment von ca. EUR 1 Mrd., realisiert von Unibail Rodamco. Weitere Grundstücke in der Größenordnung von 250.000m² BGF befanden sich 2017 in der Auslobung oder Anhandgabephase.

0.5 Die Vorhaben der HafenCity werden allesamt auf Basis außerordentlich hoher architektonischer Ansprüche und nahezu allesamt auf Basis intensiver Wettbewerbe realisiert. Dieser Qualitätsanspruch wird auch an die östliche HafenCity angelegt und in ihr umgesetzt.

0.6 Begonnen hat die Entwicklung des östlichsten Quartiers der HafenCity mit den ersten Anhandgaben und ersten Architektenwettbewerben des Quartiers Elbbrücken, das städtebaulich und stadträumlich den Schlussstein und den abschließenden Höhepunkt setzt. An diesen „Höhepunkt" der Entwicklung werden besondere städtebauliche und konzeptionelle Anforderungen gestellt, weil dieser Ort die Stadtansicht Hamburgs dauerhaft und in entscheidender Weise prägen wird.

0.7 Die Baufelder 122-124 bilden den östlichen Teil des Quartiers Elbbrücken. Zu dessen Entwicklung hat die Verkäuferin ein einstufiges, international angelegtes Bauherrenauswahlverfahren ausgelobt, aus dem der Käufer als bevorzugter Bieter hervorgegangen ist. Als leistungsfähiger Bauherr erstrangiger Bonität soll der Käufer die Baufelder 122-124 entwickeln, bebauen sowie ihre Nutzung sicherstellen. Diese Auswahl beruht vor allem auf der Erwartung der Verkäuferin, dass das Angebot des Käufers eine hohe wirtschaftliche Tragfähigkeit mit besonderer konzeptioneller, städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie mit hoher Realisierungssicherheit verbindet.

0.8 Unter Beachtung der herausragenden Stellung dieses Stadtentwicklungsprojekts soll ein herausragendes, skulpturales Gebäude besonderer architektonischer und baulicher Qualität mit einer Höhe (inklusive Spitze und Technikaufbau) von bis zu 235m über der Bemessungsebene (8,70m ü. NHN) mit weiteren Gebäuden auf dem Baufeld errichtet werden, das sich deutlich von bereits bestehenden Hochhäusern international abhebt, ohne jedoch die klassische Hamburger Stadtsilhouette zu beeinträchtigen. Dieses Gebäude soll seiner Höhe nach zukünftig einzigartig in Hamburg bleiben.

0.9 Darüber hinaus soll sich das Gebäude auch in bautechnischer Hinsicht deutlich von bereits bestehenden Hochhäusern in Hamburg und anderen Städten absetzen. Besonderer Wert wird dabei auf einen außerordentlich hohen Standard bezüglich der technischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit gelegt. Es soll sich dabei um ein langfristiges Investment handeln, bei dem vorausschauend bereits zukünftige Anforderungen weitgehend berücksichtigt werden. Dazu soll das Umweltzeichen Platin der HafenCity eingehalten werden, wodurch besonders hohe Anforderungen an das nachhaltige Bauen gestellt werden. Das Gebäude soll energetisch sparsam funktionieren und im Lebenszyklus wenig Ressourcen benötigen, sodass die Umwelt auf allen Ebenen im geringstmöglichen Maße belastet wird. Damit soll das Gebäude hinsichtlich der Integration von ökonomischen und ökologischen Entwicklungszielen einen wesentlichen Beitrag zur Innovationskraft der HafenCity leisten.

0.10 Im Quartier Elbbrücken entsteht ein Nutzungsmix aus Büroflächen, Hotelbetrieb, Wohnbebauung und publikumsbezogenen Nutzungen. Großflächiger Einzelhandel (mit Zentrenrelevanz) ist als Nutzung ausgeschlossen. Die Nutzungen für Büros, Hotel und publikumsbezogenen Gebrauch auf den Baufeldern 122-124 sollen sich funktional und städtebaulich einfügen.

0.11 Mit diesem Grundstückskaufvertrag soll die Auswahlentscheidung der Verkäuferin zugunsten des Käufers rechtlich umgesetzt werden. Der Grundstückskaufvertrag enthält daher neben den für den bloßen Verkauf des Grundstücks erforderlichen Regelungen auch eine Reihe von Bestimmungen, die der Absicherung und Umsetzung der vom Käufer akzeptierten wirtschaftlichen und stadtentwicklungsbezogenen Zielsetzungen und Modalitäten der Verkäuferin dienen sollen. In Anbetracht der großen Bedeutung des Standorts für die Entwicklung der HafenCity und der

umgebenden Stadtteile will die Verkäuferin damit erreichen, dass der Käufer eine zügige Planung, eine qualitativ hochwertige Bebauung und eine attraktive Nutzung am Stadteingang sicherstellt. Dadurch sollen international beachtete Maßstäbe der Attraktivität für Städtebau und Architektur, aber ebenso auch für die technische und soziale Nachhaltigkeit, die Wirtschaftlichkeit und hohe Nutzungsqualität sowie die effiziente öffentlich-private Zusammenarbeit bei der Entwicklung und Realisierung eines derartigen Großprojektes gesetzt werden.

0.12 Die Entwicklung der Baufelder 122-124 kann nur durch eine enge Zusammenarbeit der Parteien, insbesondere in Fragen der städtebaulichen, architektonischen und technischen Planung, sowie die stetige wechselseitige Förderung und Unterstützung gewährleistet werden. Ziel dieses Vertrages ist es auch, dieser engen Zusammenarbeit in allen Schritten des Verfahrens in besonders hohem Maße Ausdruck zu verleihen.

0.13 Zur Umsetzung dessen schließen die Parteien den folgenden Grundstückskaufvertrag.

§ 1
Kaufgrundstück

1.1 Gesamtgrundstück

1.1.1 Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Flurstücke 2006, 2586, 2588, 2589, 2591, 2593, 2596, 2597, 2599, 2601, 2605 und 2606 der Gemarkung Altstadt-Süd, Bezirk Hamburg-Mitte, wobei die Flurstücke 2593, 2605 und 2606 derzeit noch im Grundbuch von Billwerder Ausschlag des Amtsgerichts Hamburg-Harburg in Blatt 2435 eingetragen und die übrigen Flurstücke noch grundbuchlich zu erfassen sind (sämtliche vorbezeichneten Flurstücke zusammen: ***Grundstück Verkäuferin***). Ein Grundbuchauszug für die Flurstücke 2593, 2605, 2606 vom heutigen Tag sowie Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweise) für die übrigen (grundbuchlich noch zu erfassenden) Flurstücke sind in der **Anlage Grundbuchauszug** enthalten.

1.1.2 Wie aus dem Grundbuchauszug ersichtlich, sind in Abteilung II zwei Rechte eingetragen (Wegerecht und Leitungsrecht), die vom Käufer übernommen werden. Der nähere Inhalt dieser Rechte und die noch ausstehende grundbuchliche Bildung des Grundstücks Verkäuferin ergeben sich aus der Urkunde vom 1. Februar 2018 (UR-Nr.

195/2018 DI des Notars Dr. Robert Diekgräf in Hamburg (***Grundlagenurkunde***), auf die Bezug genommen wird. Die Beteiligten verweisen auf die vorgenannte Grundlagenurkunde, die damit Bestandteil der heutigen Beurkundung wird. Sie lag bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor. Sie erklären, dass ihnen der entsprechende Inhalt der Grundlagenurkunde bekannt ist. Sie verzichten auf das erneute Vorlesen der Grundlagenurkunde und auf das Beifügen zu der hiesigen Urkunde. In der Grundlagenurkunde sind insbesondere auch die Urkunden vom 29. Januar 2018 (UR-Nr. 152/2018 DI und UR-Nr. 153/2018 DI jeweils des Notars Dr. Robert Diekgräf in Hamburg) enthalten.

1.1.3 Die Flurstücke 2603 und 2604 sowie das künftige Flurstück 2608 (letzteres derzeit noch eine Teilfläche des Flurstückes 2602 mit einer Größe von ca. 42 m²), jeweils der Gemarkung Altstadt-Süd, Bezirk Hamburg-Mitte (wobei die Flurstücke 2603, 2604 und 2602 im Grundbuch von Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg in Blatt 3140 eingetragen sind) (zusammen: ***HPA-Flurstücke***), stehen noch im Eigentum der Hamburg Port Authority (Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg) (***HPA***). Da die HPA-Flurstücke aus dem Hafennutzungsgebiet entlassen wurden, ist die HPA nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Hamburg Port Authority (HPAG) verpflichtet, die HPA-Flurstücke an die Verkäuferin zurück zu übereignen. Diese Rückübereignung soll nach Beurkundung dieses Grundstückskaufvertrages vollzogen werden. Ein Grundbuchauszug für die Flurstücke 2603, 2604 und 2602 vom heutigen Tag ist in der **Anlage Grundbuchauszug HPA-Flurstücke** enthalten.

1.1.4 Das Grundstück Verkäuferin und die HPA-Flurstücke bilden zusammen das ***Gesamtgrundstück***.

1.2 Kaufgrundstück

1.2.1 Die Verkäuferin verkauft hiermit aus dem Gesamtgrundstück an den dies annehmenden Käufer eine zum Teil noch zu vermessende Teilfläche, die – einschließlich der nach **§ 1.2.2** mitverkauften HPA-Flurstücke – in der **Anlage Lageplan** rot umrandet gekennzeichnet ist, mit allen damit verbundenen Rechten und Bestandteilen, jedoch ohne eventuell vorhandenes Zubehör (die so umrandete Teilfläche, jedoch ohne die HPA-Flurstücke: ***Kaufgrundstück***). Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.

1.2.2 Die Verkäuferin verkauft hiermit zudem an den dies annehmenden Käufer die HPA-Flurstücke (jeweils mit allen damit verbundenen Rechten und Bestandteilen, jedoch ohne eventuell vorhandenes Zubehör). Sobald die Verkäuferin Eigentümer der HPA-Flurstücke geworden ist, gelten die HPA-Flurstücke als Teil des Kaufgrundstücks im Sinne dieses Grundstückskaufvertrages.

1.2.3 Der Käufer hat im Nachgang zur heutigen Beurkundung die Neuvermessung des Kaufgrundstücks (und, soweit erforderlich, katasteramtliche Fortschreibung) auf eigene Kosten zu beauftragen und eine ggf. erforderliche Teilungsgenehmigung/Negativzeugnis einzuholen sowie alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen (einschließlich insbesondere etwaiger Identitätserklärungen) abzugeben; die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Neuvermessung nur die bisher unvermessenen Trennstücke (bisher und künftig für die Brücke Oberhafenkanal vorgesehenen Grundstücksteile) betrifft. Die für die grundbuchliche Umsetzung erforderlichen amtlichen Unterlagen sind unverzüglich dem Notar zu übermitteln. Dazu gehören insbesondere die Fortführungsmitteilungen und die neue Flurkarte.

1.2.4 Nach dem Vorliegen der amtlichen Vermessungsunterlagen (zur Klarstellung: für die Teilfläche mit der voraussichtlichen künftigen Flurstücksnummer 2608 und für die Restfläche ohne die Flächen der Brücke Oberhafenkanal, und zwar ggf. auch gestuft) hat der Notar den Vertragsparteien jeweils den Entwurf einer darauf basierenden Vollzugsurkunde zur Freigabe zu übermitteln, in welcher insbesondere die betreffende Identitätserklärung abgegeben und erforderlichenfalls die Auflassung (erneut) erklärt und die übrigen erforderlichen oder sinnvollen grundbuchlichen Erklärungen umgesetzt werden sollen (***Vollzugsurkunde***). Nach schriftlicher Freigabe durch die Vertragsparteien oder nach Ablauf einer Frist von vier Wochen nach Absendung des Entwurfs ist die betreffende Vollzugsurkunde durch die bevollmächtigten Angestellten des Notars zu beurkunden, es sei denn, dem Notar sind innerhalb der Frist schriftliche Einwände von Seiten einer der Vertragsparteien zugegangen.

1.2.5 Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen. Die Verkäuferin wird einer solchen Abtretung allerdings zustimmen, wenn die Löschung der Auflassungsvormerkung (vgl. **§ 32.2.6**) auch weiterhin sichergestellt ist.

1.2.6 Die Verkäuferin plant, über den an das Kaufgrundstück angrenzenden Oberhafenkanal eine Brücke zu errichten (***Brücke Oberhafenkanal***). Die Brücke Oberhafenkanal wird, wie in der **Anlage Brücke Oberhafenkanal** beschrieben und gekennzeichnet, errichtet werden. Die Parteien sind sich einig, dass Flächen, auf denen die Brücke Oberhafenkanal liegen wird, nicht mitverkauft werden und im Eigentum der Verkäuferin verbleiben sollen, so dass sich der Zuschnitt des Kaufgrundstücks noch entsprechend ändern kann.

1.2.7 Die Parteien sind sich bewusst, dass sich die exakte Lage der Brücke durch die gemeinsame, einvernehmliche Fortführung der Planung durch die Parteien noch verändern kann. Die Verkäuferin wird dem Käufer spätestens zum Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept (**§ 8.7**) die genaue Lage der Brücke Oberhafenkanal mitteilen. Der Käufer hat nach dieser Mitteilung die Neuvermessung des Kaufgrundstücks (und, soweit erforderlich, katasteramtliche Fortschreibung) auf eigene Kosten zu beauftragen. **§ 1.2.3** und **§ 1.2.4** gelten entsprechend.

1.2.8 Sofern trotz der vorstehenden Konkretisierungen noch eine weitere Bestimmung der (jeweiligen) Teilfläche erforderlich sein sollte, ist diese der Verkäuferin nach billigem Ermessen überlassen.

§ 2
Kaufpreis

2.1 Höhe

2.1.1 Der Netto-Kaufpreis für das Kaufgrundstück beträgt

EUR 122.000.000

(in Worten: Euro einhundertzweiundzwanzig Millionen) (***Kaufpreis***).

2.1.2 Eine Erhöhung oder Verringerung des Kaufpreises ist ausgeschlossen, soweit dies nicht in diesem Grundstückskaufvertrag ausdrücklich vorgesehen ist. Insbesondere ist der Kaufpreis unabhängig von der Lage, der Größe und dem Zustand des Kaufgrundstücks. Sollte eine spätere Vermessung zeigen, dass das Kaufgrundstück anders belegen ist, eine Größe aufweist, die von der Größenangabe im Grundbuch

oder einem anderen öffentlichen oder privaten Dokument abweicht, oder in besserem oder schlechterem Zustand ist, als vom Käufer angenommen, kommt es zu keiner Anpassung des Kaufpreises.

2.2 Fälligkeit

2.2.1 Der Kaufpreis ist in zwei Raten zu zahlen.

2.2.2 Die erste Kaufpreisrate in Höhe von EUR 35 Mio. (***Erste Kaufpreisrate***) wird zur Zahlung fällig innerhalb von vier (4) Wochen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars bei dem Käufer, dass die folgenden Voraussetzungen vorliegen (***Fälligkeitsmitteilung 1***), frühestens jedoch am 30. Juni 2018:

(a) Die Grundlagenurkunde ist grundbuchlich vollzogen.

(b) Die in **§ 32.2.5** bewilligte Vormerkung für den Käufer ist im Grundbuch eingetragen mit Rang allein nach den gemäß diesem Grundstückskaufvertrag zu übernehmenden Belastungen und solchen Rechten, deren Eintragung der Käufer vorab schriftlich zugestimmt hat oder die auf seine Veranlassung eingetragen wurden, wobei die entsprechende Einsicht des Notars in das elektronisch geführte Grundbuch nicht länger als einen (1) Werktag vor der Absendung der Fälligkeitsmitteilung 1 liegen darf, was der Notar zu bestätigen hat.

(c) Dem Notar liegen Verzichtserklärungen oder Negativatteste bezüglich aller gesetzlichen Vorkaufsrechte im Hinblick auf das Kaufgrundstück vor.

(d) Die aufschiebende Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) ist eingetreten (Nachweis durch in Ablichtung zu übermittelnde Notarbestätigung nach **§ 33.5**).

(e) Dem Notar liegen alle sonst für den Vollzug und die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrags etwa erforderlichen Urkunden und Erklärungen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamtes, vor.

Zur Klarstellung: Die Fälligkeit der Ersten Kaufpreisrate ist nicht von dem entsprechenden Vollzug auch hinsichtlich der HPA-Flurstücke abhängig. Der Notar hat entsprechend belehrt.

2.2.3 Die zweite Kaufpreisrate in Höhe von EUR 87 Mio. (***Zweite Kaufpreisrate***) wird zur Zahlung fällig innerhalb von zwei (2) Wochen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars bei dem Käufer, dass die folgenden Voraussetzungen vorliegen (***Fälligkeitsmitteilung 2***), nicht jedoch vor Fälligkeit der Ersten Kaufpreisrate:

(a) Dem Notar liegt eine schriftliche Mitteilung der Verkäuferin vor, wonach

(i) die Verkäuferin dem Käufer das Schreiben Planreife nach **§ 8.4.3** übermittelt hat; und

(ii) das Kaufgrundstück geräumt und oberflächlich unbebaut ist, mit Ausnahme der in der **Anlage Baustelleneinrichtungsfläche S-Bahn** rot und grün schraffiert gekennzeichneten Baustelleneinrichtungs- und Vormontagefläche zur Errichtung der S-Bahn-Station; und

(iii) der Bebauungsplan nach **§ 8.4** bekanntgemacht wurde und seit der Bekanntmachung eine Frist von einem Jahr verstrichen ist (sollte ein Dritter innerhalb dieses Jahres einen Rechtsbehelf (Normenkontrollantrag) gegen den Bebauungsplan erhoben haben, wäre dies ohne Auswirkung auf die Fälligkeit der Zweiten Kaufpreisrate).

Der Notar wird die Mitteilung dem Käufer spätestens zusammen mit der Fälligkeitsmitteilung 2 übermitteln. Soweit der Käufer nicht innerhalb von 2 Wochen widerspricht, gelten die von der Mitteilung erfassten Umstände als eingetreten. Soweit der Käufer innerhalb von 2 Wochen widerspricht, werden sich die Parteien um eine unverzügliche Klärung bemühen. Im Übrigen gilt **§ 29**.

(b) Die in **§ 32.2.5** bewilligte Vormerkung für den Käufer ist im Grundbuch eingetragen mit Rang allein nach den gemäß diesem Grundstückskaufvertrag zu übernehmenden Belastungen und solchen Rechten, deren Eintragung der

Käufer vorab schriftlich zugestimmt hat oder die auf seine Veranlassung eingetragen wurden, wobei die entsprechende Einsicht des Notars in das elektronisch geführte Grundbuch nicht länger als einen (1) Werktag vor der Absendung der Fälligkeitsmitteilung 2 liegen darf, was der Notar zu bestätigen hat.

(c) Die vertragsgemäße Eintragung der dinglichen Rechte gemäß **§§ 12.1.2**, **12.1.3**, **12.1.4**, **12.1.5**, **12.3.2**, **12.5.2**, **12.6.2**, **12.7.1**, **12.8.1**, **12.8.2**, **12.8.3**, **12.9.1**, **12.9.2**, **13.2**, **13.3**, **13.4**, **13.5**, **14.1.4**, **14.2.2** im Grundbuch ist erfolgt. Dies gilt auch für das subjektiv-persönliche Vorkaufsrecht gemäß **§ 20.3.3** (i.V.m. **§ 32.2.1**) und die Vormerkung zur Sicherung des aufschiebend bedingten Wiederkaufsrechts gemäß **§ 19.1** (i.V.m. **§ 23.1** und **§ 32.2.2**), sofern nicht das Grundbuchamt eine Eintragung erst nach Eigentumswechsel für zulässig erachtet.

Zur Klarstellung: Die Fälligkeit der Zweiten Kaufpreisrate ist nicht von dem entsprechenden Vollzug auch hinsichtlich der HPA-Flurstücke abhängig. Der Notar hat entsprechend belehrt.

Der Tag, an dem die Zweite Kaufpreisrate fällig wird, ist der ***Fälligkeitstag Zweite Kaufpreisrate***.

2.2.4 Es wird klargestellt, dass die Übergabe des Kaufgrundstücks erst dann erfolgt, wenn neben der Ersten Kaufpreisrate auch die Zweite Kaufpreisrate vollständig gemäß **§ 2.2.7** geleistet wurde (siehe auch **§ 4.1.2(a)**).

2.2.5 Die Erste Kaufpreisrate und die Zweite Kaufpreisrate werden zusammen ***Kaufpreisraten*** und jeweils ***Kaufpreisrate*** genannt.

2.2.6 Die Kaufpreisraten sind an die Verkäuferin unter Angabe des Verwendungszweckes „Elbtower" mit Angabe der Kaufpreisrate auf folgendes Konto zu leisten:

Kontoinhaber: Freie und Hansestadt Hamburg, Sondervermögen „Stadt und Hafen"
Bank: [redacted]
IBAN: [redacted]
BIC: [redacted]

Die Verkäuferin ist berechtigt, bis jeweils 4 Wochen vor Fälligkeit schriftlich ein anderes Konto für die Zahlung der Kaufpreisraten zu benennen.

2.2.7 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung der Kaufpreisraten ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die unwiderrufliche Gutschrift auf dem in **§ 2.2.6** genannten Konto der Verkäuferin maßgeblich. Wird eine Kaufpreisrate nicht termingemäß gezahlt, so ist der jeweils nicht gezahlte Betrag ab Fälligkeit mit jährlich 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Der bei Eintritt der Fälligkeit geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt. Sonstige Rechte und Ansprüche der Verkäuferin bleiben unberührt.

2.2.8 Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei dem Eintritt der Fälligkeit um einen festen Termin i.S.d. § 286 Abs. 2 BGB handelt, sodass es bei nicht termingerechter Zahlung zur Herbeiführung der Verzugsfolgen keiner Mahnung bedarf.

2.2.9 Wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung der Kaufpreisraten sowie der gemäß **§ 2.2.7** etwa geschuldeten Zinsen unterwirft sich der Käufer 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 dem 30. Juni 2018 als geschuldet. Der Notar wird von den Parteien unwiderruflich angewiesen, der Verkäuferin jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründeten 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 somit bei der gesetzlichen Regelung. Dessen ungeachtet wird der Notar im Innenverhältnis angewiesen, die vollstreckbare Ausfertigung erst an die Verkäuferin herauszugeben, wenn die Verkäuferin dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass die Zahlung einer Kaufpreisrate zum Fälligkeitstermin nicht erfolgt ist.

2.2.10 Die Voraussetzungen für die Fälligkeit der Kaufpreisraten sind in **§§ 2.2.2** und **2.2.3** abschließend vereinbart. Darüber hinausgehende Anforderungen, die z.B. ein den Kaufpreis finanzierendes Kreditinstitut an etwaige Kreditauszahlungen stellt, bleiben außer Betracht und liegen allein in der Risikosphäre des Käufers.

2.2.11 Der Käufer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, auf die Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß **§ 2.2.2(a)** bis **(c)** und/oder **§ 2.2.3(a)** bis **(b)** (oder jeweils einzelner von ihnen) zu verzichten. Bestehende Verpflichtungen der Verkäuferin, für den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen Sorge zu tragen, bleiben dadurch unberührt. Der Käufer ist nicht berechtigt, auf die Fälligkeitsvoraussetzung nach **§ 2.2.3(c)** zu verzichten, und ist insoweit auch nicht zur vorfälligen Zahlung berechtigt.

2.2.12 Der Notar wird hiermit angewiesen, Verkäuferin und Käufer den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß **§ 2.2.2** und/oder **§ 2.2.3** jeweils unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

2.2.13 Die Verkäuferin ist verpflichtet, dem Notar umgehend den Erhalt der jeweiligen Kaufpreisrate schriftlich zu bestätigen.

2.2.14 Für alle Mitteilungen des Notars nach diesem **§ 2** ist es ausreichend, wenn sie als PDF per E-Mail

(a) an [redacted] und in Kopie an [redacted] für die Verkäuferin und

(b) an [redacted] und in Kopie an [redacted] für den Käufer

erfolgen. Für alle Mitteilungen der Parteien an den Notar nach diesem **§ 2** ist ein per Telefax oder als PDF per E-Mail versendetes Schreiben ausreichend.

2.3 Umsatzsteuer, Grundsteuer

2.3.1 Nach Auffassung der Parteien handelt es sich bei dem Verkauf des Kaufgrundstücks nicht um eine Geschäftsveräußerung im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG. Der Umsatz aus der Veräußerung des Kaufgrundstücks ist gemäß § 4 Nr. 9 lit. a) UStG umsatzsteuerfrei. Die Verkäuferin verzichtet in Bezug auf das Kaufgrundstück nicht gemäß § 9 Abs. 1 UStG auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9 lit. a) UStG.

2.3.2 Die Verkäuferin hat – ausgehend von der umsatzsteuerfreien Grundstückslieferung – einen Vorsteuerschaden i.H.v. insgesamt EUR 1,93 Mio. ermittelt. Dieser Vorsteuerschaden teilt sich auf in

(a) einen Teilbetrag von EUR 0,91 Mio., den die Verkäuferin gemäß § 15a Abs. 2 UStG an die Finanzverwaltung erstatten muss (***15a-Schaden***), sowie

(b) einen Teilbetrag von EUR 1,02 Mio., der auf Basis der Budgetplanungen im Jahr 2017 für die Jahre 2018 bis 2026 aufgrund einer geminderten Vorsteuerquote entstehen wird (***Quoten-Schaden***).

2.3.3 Der Käufer wird der Verkäuferin den von dieser bereits ausreichend nachgewiesenen Quoten-Schaden von EUR 1,02 Mio. zusammen mit der Zweiten Kaufpreisrate erstatten. Es ist bekannt, dass spätere Änderungen, z.B. der Planungen der Verkäuferin, eintretende oder rückwirkende Ereignisse oder bessere Erkenntnisse, den Umfang der Inanspruchnahme von Vorsteuern auf Seiten der Verkäuferin beeinflussen; gleichwohl führt dies nicht zu einer Änderung der maximalen Höhe des Quoten-Schadens. Ungeachtet dessen gilt für den Fall einer Geschäftsveräußerung im Ganzen **§ 2.3.6**.

2.3.4 Der Käufer wird der Verkäuferin gegen Vorlage einer entsprechenden Bestätigung (inklusive Berechnung) der Finanzbehörde und begrenzt auf einen Betrag von EUR 0,91 Mio. denjenigen Vorsteuerschaden ersetzen, welcher der Verkäuferin aufgrund des umsatzsteuerfreien Verkaufs des Kaufgrundstücks an den Käufer und einer hieraus resultierenden Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15a Abs. 2 UStG bis zum Übergabetag entsteht (15a-Schaden).

2.3.5 Sollte im Nachgang zu vorgenanntem Ausgleich die Finanzverwaltung eine Erhöhung oder Verminderung des Vorsteuerkorrekturbetrages festsetzen, wird die Verkäuferin respektive der Käufer den Differenzbetrag unter den vorgenannten Verfahrensregeln dem Käufer respektive der Verkäuferin (begrenzt auf insgesamt EUR 0,91 Mio.) nachzahlen bzw. rückerstatten.

2.3.6 Für den Fall, dass die zuständige Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Parteien von einer Geschäftsveräußerung im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG ausgehen sollte, verpflichtet sich die Verkäuferin, dem Käufer entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung eine vollständige Dokumentation (insbesondere Berichtigungsobjekte, Beginn des Berichtigungszeitraumes, ursprünglicher Vorsteuerabzug usw.) nach § 15a UStG zu übergeben. Zudem sind die nach **§ 2.3.2** vom Käufer an die Verkäuferin

gezahlten Beträge (15a-Schaden und Quoten-Schaden) i.H.v. bis zu EUR 1,93 Mio. zurückzuzahlen. Sofern durch die Fortführung der Berichtigungsobjekte der Verkäuferin eine Berichtigung auf Seiten des Käufers entsteht, ist der Käufer bereit, diese Beträge zu tragen. Für Einwände, Abläufe und Fristen gelten die vorgenannten Ausführungen entsprechend.

2.3.7 Für den Fall, dass die Übertragung des Kaufgegenstandes als Betriebsübergang im Sinne von § 75 AO zu qualifizieren wäre, stellt die Verkäuferin den Käufer von der Haftung gemäß § 75 AO und von allen sich daraus ergebenden Steuern und steuerlichen Nebenleistungen i.S.d. § 3 AO frei, soweit sie den Zeitraum bis zum Übergabetag betreffen.

2.3.8 Die Verkäuferin ist zudem verpflichtet, den Käufer von der Inanspruchnahme nach § 11 Abs. 2 GrStG und/oder § 12 GrStG für den Zeitraum bis zum Übergabetag betreffenden Grundsteuern freizustellen. Diese Freistellungsverpflichtung umfasst auch steuerliche Nebenleistungen.

2.3.9 Die gegenseitigen Verpflichtungen nach diesem **§ 2.3** verjähren frühestens 6 Monate nach endgültiger materieller und formeller Bestandskraft der jeweiligen Festsetzung, welche den Anspruch begründet, nicht jedoch wenn rechtzeitig – entsprechend den vorgenannten Mechanismen – Einwände vorgetragen wurden.

2.3.10 Klarstellend wird festgehalten, dass die vorgenannten Ausgleichszahlungen (15a-Schaden, Quoten-Schaden) als Kaufpreisanpassungen gelten. Für die Durchführung des Kaufvertrages (Übergabe, Finanzierung, Eigentumsumschreibung) ist dabei (nur) der Quoten-Schaden als Teil des Kaufpreises zu berücksichtigen.

2.4 Vorabsicherheit, Vertragssicherheit

2.4.1 Vor der Aufnahme der Vertragsverhandlungen wurde ein Letter of Intent abgeschlossen, der in Kopie in der **Anlage Letter of Intent** enthalten ist. Zur Sicherung der aus dem Letter of Intent entstandenen Ansprüche der Verkäuferin hat der Käufer bereits eine Barsicherheit in Höhe von EUR 5 Mio. (***Vorabsicherheit***) auf das in **§ 2.2.6** genannte Konto geleistet. Die Vorabsicherheit sichert nunmehr die zu leistende Erste Kaufpreisrate.

2.4.2 Zur Sicherung der Ersten Kaufpreisrate hat der Käufer der Verkäuferin darüber hinaus heute EUR 30 Mio. auf das in **§ 2.2.6** genannte Konto als Barsicherheit überwiesen (***Vertragssicherheit***). Der Notar hat den Käufer – unbeschadet des Verkaufs durch die öffentliche Hand – auf das in dieser Gestaltung liegende Vorleistungsrisiko hingewiesen.

2.4.3 Der Käufer ist berechtigt, die Vorabsicherheit jederzeit durch eine Bürgschaft, welche den Vorgaben gemäß dem Muster in der **Anlage Vorabbürgschaft** entspricht (***Vorabbürgschaft***), und die Vertragssicherheit durch eine Bürgschaft, welche den Vorgaben gemäß dem Muster in der **Anlage Vertragsbürgschaft** entspricht (***Vertragsbürgschaft***), zu ersetzen. In diesem Fall ist die jeweilige Barsicherheit Zug-um-Zug gegen Übergabe der Vorabbürgschaft bzw. Vertragsbürgschaft zurückzuzahlen.

2.4.4 Die Vorabsicherheit und die Vertragssicherheit (bzw., soweit diese nach **§ 2.4.3** ersetzt wurden: die Vorabbürgschaft und die Vertragsbürgschaft) sind Zug-um-Zug gegen Zahlung der Ersten Kaufpreisrate und Befriedigung etwaiger Ansprüche der Verkäuferin aus dem Letter of Intent zurückzugeben. Im Fall anteiliger Zahlungen sind die Bürgschaften bzw. die Vorabsicherheit und die Vertragssicherheit nur dann zurückzugeben, wenn der Käufer neben der Zahlung eine in der Höhe um die jeweilige anteilige Zahlung entsprechend reduzierte Bürgschaft an die Verkäuferin zur Absicherung des jeweils verbleibenden Sicherungsbetrages übergibt.

2.4.5 Soweit die Vorabsicherheit und die Vertragssicherheit bei Fälligkeit der Ersten Kaufpreisrate noch nicht durch die Vorabbürgschaft und Vertragsbürgschaft ersetzt worden sind, dienen sie zur Tilgung der Kaufpreisschuld und werden erfüllungshalber auf die Erste Kaufpreisrate angerechnet, so dass eine Hin- und Herzahlung vermieden wird.

§ 3
Finanzierung

3.1 Geldmittel

Der Käufer wird jederzeit sicherstellen, dass ihm die für die Bezahlung des Kaufpreises sowie die Erfüllung seiner Planungs- und Bauverpflichtung erforderlichen

Geldmittel zur Verfügung stehen. Die Finanzierung des Bauvorhabens und seine Entwicklung werden dabei über Eigenkapital und Fremdkapital dargestellt.

3.2 Patronatserklärung

3.2.1 Der Käufer hat der Verkäuferin heute die als **Anlage Bestätigungsschreiben** beigefügte Patronatserklärung seiner mittelbaren Muttergesellschaft, der SPSA, übergeben. Darin hat die SPSA gegenüber der Verkäuferin zugesagt, den Käufer bis zur Höhe von EUR [redacted] (in Worten: Euro [redacted]) mit Eigenkapital auszustatten; der nähere Inhalt der Verpflichtung der SPSA ergibt sich aus der **Anlage Bestätigungsschreiben**. Die SPSA wird die Verpflichtung aus der Patronatserklärung erfüllen.

3.2.2 Der Käufer wird bis zum 2. Mai 2018 durch die Bestätigung einer international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nachweisen, dass die SPSA zum 23. April 2018 über frei verfügbare, liquide Geldmittel in Höhe eines Eigenkapitalanteils von EUR [redacted] (in Worten: Euro [redacted]) verfügt. Die Bestätigung hat den Vorgaben aus dem Muster gemäß der **Anlage WP-Bestätigung 1** zu entsprechen.

3.3 Finanzierungsnachweis Kaufpreis/Planung

3.3.1 Bis zum 2. Mai 2018 wird der Käufer gegenüber der Verkäuferin den Nachweis führen, dass ihm ein Betrag von EUR [redacted] (in Worten: Euro [redacted]) zur Zahlung des vollständigen Kaufpreises (beide Kaufpreisraten) und der bis zur Erteilung der Baugenehmigung anfallenden Planungs- und Projektkosten zur Verfügung steht. [redacted]

3.3.2 Zum Nachweis des Eigenkapitals sind dabei vorzulegen:

[redacted]

[redacted]

3.3.3 Zum Nachweis des Fremdkapitals sind dabei vorzulegen:

[redacted]

3.4 Finanzierungsnachweis Baubeginn

3.4.1 Bis vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung, jedenfalls aber vor Übergabe des Kaufgrundstücks gemäß **§ 4.1.1**, wird der Käufer den Nachweis führen, dass alle weiteren Planungs- und Baukosten des Bauvorhabens verbindlich durchfinanziert sind.

3.4.2 Zum Nachweis des Eigenkapitals sind dabei vorzulegen:

[redacted]

3.4.3 Zum Nachweis des Fremdkapitals sind dabei vorzulegen:

[redacted]

3.5 Finanzierungsverträge

Der Käufer wird nach Möglichkeit in den von ihm im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben abgeschlossenen oder abzuschließenden Finanzierungsverträgen vereinbaren, dass das jeweilige Kreditinstitut Anpassungen der in diesem Vertrag geregelten Dienstbarkeiten und Reallasten gemäß **§ 12**, **§ 13** und **§ 14** zustimmen wird.

3.6 Tauglicher Finanzierer

Tauglicher Finanzierer ist eine dem KWG unterliegende Bank, eine Großbank (die zum Betrieb in der Europäischen Union zugelassen ist), ein entsprechender Versicherer oder ein Versorgungswerk.

§ 4
Übergabe und Verrechnung

4.1 Übergabe

4.1.1 Das Kaufgrundstück wird am Ende des Tages (24:00 Uhr) übergeben, an dem die Übergabevoraussetzungen gemäß nachstehendem **§ 4.1.2** eingetreten sind, frühestens jedoch am 1. Juni 2020 (***Übergabetag***).

4.1.2 Die Übergabevoraussetzungen sind:

(a) Die Kaufpreisraten sind vertragsgemäß gezahlt worden.

(b) Die vertragsgemäße Eintragung der in **§ 32.2.1** und **§ 32.2.2** bewilligten dinglichen Rechte (Vorkaufsrecht und Vormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts) im Grundbuch ist erfolgt. Zur Klarstellung: Die Übergabe ist nicht von dem entsprechenden Vollzug auch hinsichtlich der HPA-Flurstücke abhängig. Der Notar hat entsprechend belehrt.

(c) Die für das Bauvorhaben zwingend erforderliche(n) Baugenehmigung(en) (**§ 8.5**) wurde(n) in vollständiger und prüffähiger Form beantragt.

(d) Der Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept gemäß **§ 8.7** wurde notariell beurkundet.

(e) Die in der **Anlage Baustelleneinrichtungsfläche S-Bahn** rot und grün schraffiert gekennzeichnete Baustelleneinrichtungs- und Vormontagefläche auf dem Kaufgrundstück zur Errichtung der S-Bahn-Station ist geräumt. Diese Übergabevoraussetzung entfällt 3 Monate nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung; die Verkäuferin wird die Räumung der vorgenannten Fläche bis zu diesem Zeitpunkt sicherstellen.

4.1.3 Mit dem Übergabetag gehen der Besitz, die Nutzungen und die anderen Vorteile des Kaufgrundstücks sowie die Lasten, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und des zufälligen Untergangs sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

4.1.4 Das Kaufgrundstück ist oberflächlich unbebaut und geräumt zu übergeben.

4.1.5 Die Parteien haben sich das Vorliegen der in **§ 4.1.2** genannten Übergabevoraussetzungen unverzüglich nach ihrem Vorliegen gegenseitig schriftlich und gegenüber dem Notar (als PDF per E-Mail reicht aus) zu bestätigen. Die Parteien werden sich die jeweils für diese Bestätigung notwendigen Nachweise und Informationen in geeigneter Form gegenseitig zur Verfügung stellen.

4.1.6 Die Verkäuferin hat sicherzustellen,

(a) dass sie bis zum Übergabetag Eigentümerin der HPA-Flurstücke ist; und

(b) dass die möglicherweise auf dem Flurstück 2606 befindliche Entwässerungsleitung so verlegt wird, dass diese das Bauvorhaben nicht behindert; und

(c) dass die auf dem Flurstück 2593 befindliche Zuwegung zur S-Bahn mit dem Bauvorhaben kompatibel ist, wobei klargestellt wird, dass eine Zuwegung zur S-Bahn auch während der Bauphase dauerhaft möglich sein muss (siehe auch **§ 9.10.2**); und

(d) dass die Löschung der in **§ 1.1.2** Satz 1 genannten Rechte in Abteilung II lfd. Nrn. 1 und 2 erfolgt oder sichergestellt ist (beim Wegerecht reicht auch eine entsprechende Inhaltsänderung aus, wenn damit zugleich das in **§ 13.2** genannte Wegerecht erledigt ist und nicht mehr zusätzlich eingetragen wird); und

(e) dass der Mietvertrag zwischen der FHH und der DB Station und Service AG vom 21.12.2016/5.1.2017 mit Nachtrag vom 21./25.8.2017 spätestens zum Übergabetag beendet wird, soweit er das Kaufgrundstück betrifft.

4.2 Verrechnung

4.2.1 Mit dem Übergabetag hat der Käufer die Verkäuferin für die Zeit ab dem Übergabetag von allen Verpflichtungen freizuhalten, die er nach diesem Grundstückskaufvertrag übernommen hat; für den Fall einer Inanspruchnahme des Käufers durch Dritte für entsprechende Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kaufgrundstück für die Zeit bis zum Übergabetag hält die Verkäuferin den Käufer entsprechend frei.

4.2.2 Die Erträgnisse, Lasten, Steuern, Abgaben und sonstigen Kosten bezüglich des Kaufgrundstücks werden auf den Übergabetag abgerechnet. Sollte die Verkäuferin für den Zeitraum nach dem Übergabetag im Voraus Kosten und Abgaben getragen haben oder noch zu tragen haben, insbesondere die Grundsteuer, sind diese der Verkäuferin von dem Käufer zu erstatten.

4.3 Verkehrssicherungspflicht

Der Käufer haftet von dem Zeitpunkt des Übergabetags an für den verkehrssicheren Zustand des Kaufgrundstücks einschließlich seines etwaigen Aufwuchses. Er hat die Verkäuferin insoweit von allen etwaigen Inanspruchnahmen (einschließlich etwaigen Schadensersatzansprüchen) freizustellen, die wegen Verletzung dieser Pflichten gegenüber der Verkäuferin geltend gemacht werden.

4.4 Lasten

Vorbehaltlich der Bestimmungen in **§ 5.1**, der dieser Bestimmung vorgeht, trägt der Käufer für die Zeit ab dem Übergabetag und die Verkäuferin für die Zeit bis zum Übergabetag alle Lasten und sonstigen Bewirtschaftungskosten des Kaufgrundstücks, insbesondere die Grundsteuer, die Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr sowie Wasser-, Strom- und Gaskosten. Treten an die Stelle einzelner Lasten oder Bewirtschaftungskosten andere ähnlicher Art oder kommen neue hinzu, so trägt sie gleichfalls der Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Satzes.

4.5 Berechtigung des Käufers

4.5.1 Der Käufer ist bereits jetzt berechtigt und von der Verkäuferin bevollmächtigt, bei den für das Kaufgrundstück zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter, etc.), Gerichten, Notaren oder sonstigen Stellen Auskünfte einzuholen, Akten und Register einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten und Registern in Ablichtung aushändigen zu lassen. Die Verkäuferin wird eine etwa erforderliche Zustimmung nach § 1 Abs. 4 S. 4 BauVorlVO zu vertragskonformen Anträgen (**§ 8.5.5**) nach Prüfung erteilen.

4.5.2 Die Verkäuferin wird den Käufer bei vorstehenden Handlungen nach besten Kräften unterstützen und auf Verlangen des Käufers entsprechende schriftliche Vollmachten in von dem Käufer gewünschter Anzahl in gesonderten Urkunden erteilen.

4.5.3 Die Kosten für die Erteilung der Vollmachten und die nach **§ 4.5.1** vorgenommenen Handlungen trägt der Käufer.

4.6 Vorzeitige Nutzung durch Käufer

Die Parteien schließen hiermit den in der **Anlage Gestattungsvertrag (vorzeitige Nutzung)** enthaltenen Vertrag ab. Eine vorzeitige Nutzung des Kaufgrundstücks durch den Käufer vor dem Übergabetag ist nur im Rahmen dieses Gestattungsvertrags zugelassen.

4.7 Nutzung durch Verkäuferin, Verschlechterung des Kaufgegenstands

4.7.1 Die Verkäuferin und von der Verkäuferin benannte Dritte dürfen das Kaufgrundstück bis zum Übergabetag betreten und nutzen. Das Kaufgrundstück wird in dem Zustand und mit den Veränderungen übergeben, wie es sich am Übergabetag befindet, soweit nicht etwas anderes in diesem Grundstückskaufvertrag bestimmt ist.

4.7.2 Für bis zum Übergabetag auftretende Verschlechterungen des Kaufgrundstücks, die lediglich eine normale Abnutzung darstellen, haftet die Verkäuferin nicht. Darüber hinausgehende, nachweislich nach dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages eingetretene wesentliche Verschlechterungen des Kaufgrundstücks sind von der Verkäuferin auf eigene Kosten zu beseitigen. Wesentliche Verschlechterung meint eine einzelne Verschlechterung, für deren Beseitigung ein Betrag von mehr als EUR [redacted] aufgewandt werden muss, oder mehrere Verschlechterungen, für deren Beseitigung insgesamt ein Betrag von mehr als EUR [redacted] aufgewandt werden muss; es wird klargestellt, dass es sich bei diesen Beträgen um „Freigrenzen" und nicht um „Freibeträge" handelt. Die Verkäuferin tritt hiermit jedoch bereits aufschiebend bedingt auf den Übergabetag sämtliche ihr zustehenden Ansprüche gegenüber Dritten hinsichtlich etwaiger unterhalb der Wesentlichkeitsschwelle liegende Verschlechterungen an den dies annehmenden Käufer ab. Es wird klargestellt, dass die Verkäuferin zur Erfüllung der sich aus **§ 4.1.4** ergebenen Pflichten plant, auf dem Kaufgrundstück aufstehende Gebäude abzureißen. Ein

etwaiger Abriss der Gebäude stellt ebenso wie etwaige Veränderungen im Rahmen einer vorzeitigen Nutzung gemäß **§ 4.6** keine Verschlechterung des Kaufgrundstücks dar.

4.7.3 Auch nach dem Übergabetag sind die Verkäuferin und von dieser benannte Dritte berechtigt, bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß **§ 9.3.6** das Kaufgrundstück jederzeit, insbesondere für die Zwecke der Kontrolle der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Grundstückskaufvertrag, zu betreten und zu nutzen, soweit das Bauvorhaben des Käufers dadurch nicht behindert wird. Eine wirtschaftliche Nutzung des Kaufgrundstücks, insbesondere eine Vermietung von Flächen, durch die Verkäuferin ist ausgeschlossen. Eine weitergehende Nutzung des Kaufgrundstücks nach dem Übergabetag durch die Verkäuferin und/oder von dieser benannte Dritte ist ausgeschlossen, soweit nicht in diesem Vertrag explizit erlaubt.

§ 5
Erschließung, Wärmeversorgung

5.1 Erschließungsbeiträge

5.1.1 Erschließungsbeiträge nach §§ 44 ff. HWG i.V.m. §§ 127 bis 135 BauGB für die erstmalige endgültige Herstellung der Anlagen wie üblicherweise in der HafenCity vorgesehen (insbesondere bezüglich Strom- und Wasserversorgung und Abwasser) und Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz sind von der Verkäuferin zu tragen und mit dem Kaufpreis abgegolten. Das gilt insbesondere für die folgenden Anlagen und Einrichtungen:

(a) Öffentliche Straßen, Wege und Plätze

(b) Parkflächen und Grünanlagen

(c) Anlagen zur Ableitung von Abwasser

(d) Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser

Die Sielanschlussbeiträge für die bei Abschluss dieses Grundstückskaufvertrages bereits hergestellten Sielanschlüsse sind ebenfalls von der Verkäuferin zu tragen und mit dem Kaufpreis abgegolten.

5.1.2 Die Parteien verzichten auch nach erstmaliger endgültiger Herstellung der in **§ 5.1.1** genannten Anlagen auf eine Abrechnung; etwaige Nachforderungsansprüche der Verkäuferin sowie Rückforderungsansprüche des Käufers sind ausgeschlossen. Über die in **§ 5.1.1** genannten Kosten hinausgehende Erschließungsbeiträge, insbesondere Baukosten- oder Rohrnetzkostenzuschüsse, sowie Anschlussbeiträge für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH, hat der Käufer zu zahlen.

5.1.3 Die Parteien stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei. Der Freistellungsanspruch wird fällig mit Zugang des entsprechenden Heranziehungsbescheids bzw. der entsprechenden Zahlungsanforderung.

5.2 Wärmelieferung

5.2.1 Zwischen der Verkäuferin und der enercity Contracting GmbH (***Versorgungsunternehmen***) besteht ein Rahmenvertrag zur Wärmelieferung in dem Gebiet der östlichen HafenCity. Im Hinblick darauf vereinbaren die Parteien zugunsten des Versorgungsunternehmens, was folgt.

5.2.2 Das Versorgungsunternehmen hat sich verpflichtet, dem Käufer einen Vertrag über den Fernwärmeanschluss einschließlich Wärmelieferung gemäß den Vorgaben aus dem in der **Anlage Fernwärmeanschluss** enthaltenen Muster anzubieten. Der Käufer verpflichtet sich, ein solches Angebot unverändert anzunehmen.

5.2.3 Sofern und soweit erforderlich, gestattet der Käufer dem Versorgungsunternehmen, das Kaufgrundstück für die Errichtung und den Betrieb von Pumpenanlagen in einem Pumpenraum (voraussichtlich im 1. Untergeschoss mit einer Größe von bis zu 115 m²) sowie, nach Maßgabe des Vertrages über den Fernwärmeanschluss einschließlich Wärmelieferung, für einen weiteren Raum als Übergabepunkt (Anschlussraum) unentgeltlich zu nutzen. Die Anforderungen an den Pumpenraum sind in der **Anlage Pumpenraum** beschrieben.

5.2.4 Die Verkäuferin ist berechtigt, statt der enercity Contracting GmbH ein anderes Versorgungsunternehmen zu benennen, zugunsten dessen die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten, sofern das jeweils andere Versorgungsunternehmen

eine vergleichbare Bonität sowie fachliche und qualitative Eignung wie die enercity Contracting GmbH zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Grundstückskaufvertrags besitzt und der entsprechende Vertrag dann marktüblichen Konditionen entspricht.

§ 6
Belastungen, Nutzungsverhältnisse

6.1 Belastungen

6.1.1 Der Käufer übernimmt alle aus der **Anlage Grundbuchauszug** und aus der Grundlagenurkunde ersichtlichen dinglichen Belastungen (unabhängig vom Eintragungsstand in Abteilung II des Grundbuchs) und Baulasten sowie Belastungen, denen er in diesem Grundstückskaufvertrag zugestimmt oder an deren Bestellung er mitgewirkt hat. Alle diese Belastungen sind bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt worden und wirken sich daher nicht weiter kaufpreismindernd auf das Kaufgrundstück aus.

6.1.2 Im Übrigen ist das Kaufgrundstück, soweit sich nicht ausdrücklich aus diesem Grundstückskaufvertrag etwas anderes ergibt, frei von im Grundbuch oder Baulastenverzeichnis eingetragenen Belastungen zu liefern.

6.2 Sonstige Belastungen

Der Käufer übernimmt auch etwa vorhandene, aus dem Grundbuch nicht ersichtliche altrechtliche Dienstbarkeiten und/oder Baulasten sowie sonstige altrechtliche und nachbarrechtliche Beschränkungen und Belastungen; die Verkäuferin versichert, dass ihr solche Beschränkungen und Belastungen nicht bekannt sind.

6.3 Nutzungsverhältnisse

Für das Kaufgrundstück werden am Übergabetag keine Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse sowie Besitzrechte Dritter bestehen, soweit sich nicht aus der **Anlage Nutzungsverhältnisse** etwas Abweichendes ergibt. Hierfür haftet die Verkäuferin verschuldensunabhängig.

6.4 Ankaufsvertrag

6.4.1 Der Käufer übernimmt aufschiebend bedingt auf den Übergabetag alle sich aus dem Ankaufsvertrag vom 22. Dezember 2006 (UR-Nr. 2306/2006 G des Hamburgischen

Notars Johannes Gollnick) (***Ankaufsvertrag***), der in der **Anlage Ankaufsvertrag** enthalten ist, ergebenden Pflichten, soweit sie das Kaufgrundstück betreffen und nicht bereits erledigt sind, und stellt die Verkäuferin davon frei. Die Verkäuferin tritt aufschiebend bedingt auf den Übergabetag etwaige Rechte aus dem Ankaufsvertrag an den Käufer ab, soweit sie diese nicht zur Erfüllung der ihr auf Grundlage dieses Grundstückskaufvertrages obliegenden Verpflichtungen benötigt.

6.4.2 Der Käufer verpflichtet sich, die sich aus **§ 6.4.1** ergebenden Pflichten jedem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

§ 7
Ausschluss der Mängelhaftung

7.1 Haftungsausschluss

7.1.1 Das Kaufgrundstück wird übergeben, wie es steht und liegt unter Ausschluss aller Mängelrechte. Die Rechte des Käufers wegen Sachmängeln aller Art (§ 437 BGB) werden ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Größe, Güte, Zustand und Bebaubarkeit des Kaufgrundstücks, die auch nicht als Beschaffenheit vereinbart oder garantiert werden, und etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber der Verkäuferin nach § 24 Abs. 2 BBodSchG oder anderweitige Ausgleichs- oder Rückgriffsansprüche wegen Grundstücksverunreinigungen.

7.1.2 Die Parteien stellen in diesem Zusammenhang klar, dass die Planungs- und Bauverpflichtung sowie die Nutzungsbindung nach **§ 8**, **§ 9** und **§ 11** dieses Grundstückskaufvertrages nicht als Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantien der Verkäuferin zu verstehen sind.

7.1.3 **§ 7.1.1** gilt nicht, soweit in diesem Grundstückskaufvertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

7.2 Prüfung

7.2.1 Die Verkäuferin hat dem Käufer vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages Unterlagen überlassen, welche sich vor allem auf die Planung, Entwicklung, Bebauung, Nutzung und Bewirtschaftung des Kaufgrundstücks zu den in diesem

Grundstückskaufvertrag vereinbarten Zwecken beziehen und für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung des Kaufgrundstücks und dessen Nutzbarkeit durch den Käufer nach den bei derartigen Projekten üblichen Kriterien wesentlich sind. Die Unterlagen, die in der **Anlage Datenraum-Index** aufgelistet sind, gelten als dem Käufer bekannt. Der Käufer hat die Gelegenheit erhalten, zu Fragen, die das Kaufgrundstück betreffen, selbst Erkundigungen einzuholen und sonstige Umstände, auch soweit sich diese auf die Bebauung, Nutzung und Bewirtschaftung des Kaufgrundstücks beziehen, in eigener Verantwortung zu erkunden. Der Käufer ist sich dessen bewusst, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen den Zustand des Kaufgrundstücks nicht erschöpfend beschreiben und nicht zu allen Details Informationen vorhanden sind. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass sich der Zustand des Kaufgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nicht vollständig aufklären lässt. Die Verkäuferin sichert zu, dass die auf der **Anlage Datenraum-Index** zusammengefassten Informationen sorgfältig zusammengestellt wurden und dass sie keine Kenntnis davon hat, dass die dem Käufer zu Verfügung gestellten Informationen und/oder die im Vorfeld des Vertragsschlusses gestellten Fragen und Antworten nicht richtig sind.

7.2.2 Zu Beweiszwecken haben die Parteien dem Notar einen Datenträger übergeben, der die in der **Anlage Datenraum-Index** zusammengefassten Unterlagen enthält und zusammen mit der Urschrift zu verwahren ist (***Datenraum-DVD***). Vor der Unterzeichnung der Urkunde wurde die Datenraum-DVD von den Parteien geprüft, gebilligt und anerkannt und dem Notar als verbindlich übergeben. Der Notar hat weder die Lesbarkeit noch den Inhalt der Datenraum-DVD überprüft. Die Datenraum-DVD und ihr Inhalt sind kein formeller Bestandteil der Beurkundung. Darüber hinaus wird klarstellend vereinbart, dass die Datenraum-DVD weder die Bezugsurkunde bildet noch Bestandteil der Bezugsurkunde ist, auch wenn sie die meisten Dokumente der Bezugsurkunde in einer vorläufigen Fassung speichert. Die Datenraum-DVD ist vom Notar zu Beweiszwecken in der Urkundensammlung des Notars zusammen mit der Urschrift dieses Vertrags für die Dauer von zehn Jahren aufzubewahren, ohne dass diesbezüglich eine Haftung des Notars besteht. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist ist der Notar berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Datenraum-DVD zu vernichten oder weiterhin in der Urkundensammlung zu belassen.

7.3 Grundstückszustand

Der Käufer ist darauf hingewiesen worden, dass bei der Erschließung und Bebauung des Kaufgrundstücks Erschwernisse und Mehrkosten auftreten können, die insbesondere aus der Beschaffenheit, dem Erschließungszustand, der Lage und dem erforderlichen Hochwasserschutz für das Kaufgrundstück, aus möglichen Hindernissen in Form von Fundamenten und weiteren Resten von Hafenschuppen, alten Pfahlgründungen, vorhandenen Kaimauern, Findlingen, Geröllen, Altholz, Bunkern und Bunkerresten und bekannten und unbekannten Resten früherer Bebauung (einschließlich Gleis-/Bahnanlagen etc.), Leitungen, Gasleitungen, außer Betrieb genommenen Leitungen (wie z.B. Sielleitungen, Fernwärmetunneln und Anschlussleitungen), Fernwärmetunneln sowie angrenzenden Kaianlagen resultieren können.

7.4 Berücksichtigung etwaiger Erschwernisse und Mehrkosten

Etwaige Erschwernisse und Mehrkosten der in **§ 7.3** beschriebenen Art sind bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt worden. Darüber hinaus wird der Käufer alle mit der Realisierung seines Bauvorhabens zusammenhängenden Kosten und Risiken in eigener Verantwortung selbst tragen. Zur Klarstellung: Dem Käufer sind insbesondere die sich aus der **Anlage Bodenverhältnisse** sowie aus dem Altlastenkataster ergebenden Umstände bekannt.

7.5 Weitere Untersuchung

Strebt der Käufer weitere Untersuchungen an dem Kaufgrundstück an, so ist ihm dies lediglich im Rahmen des gemäß **§ 4.6** geschlossenen Gestattungsvertrags gestattet.

7.6 Verdachtsfläche

Dem Käufer ist bekannt, dass es sich bei dem Kaufgrundstück um eine Verdachtsfläche im Sinne von § 1 Abs. 4 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) handelt. Der Käufer wird sämtliche öffentlich-rechtliche Pflichten erfüllen, insbesondere die Pflichten nach der KampfmittelVO und der TA Kampfmittel, die den Eigentümer oder Besitzer von Grundstücken oder Kampfmitteln in diesem Zusammenhang treffen.

7.7 Freistellung

Sollte die Verkäuferin oder die HCH zu Leistungen herangezogen werden, die nach Maßgabe der vorstehenden **§§ 7.1** bis **7.6** im Risikobereich des Käufers liegen und damit von dem Käufer zu erbringen sind, so hat der Käufer die Verkäuferin und die HCH für die Zeit ab dem Übergabetag freizustellen.

7.8 Vorbehalt

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

7.9 Eigentum

Die Verkäuferin garantiert, dass sie Eigentümerin des Kaufgrundstücks (mit Ausnahme der HPA-Flurstücke) ist und bis zur Eigentumsübertragung auf den Käufer sein wird.

§ 8
Planungsverpflichtung

8.1 Planungsgrundlage

8.1.1 Diesem Grundstückskaufvertrag liegt das in der **Anlage Bebauungs- und Nutzungskonzept** enthaltene Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Kaufgrundstück, welches auch ein Freiraumkonzept enthält, als Ausgangspunkt und aktueller Planungsstand zugrunde (***Bebauungs- und Nutzungskonzept)***. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept zeigt den von den Parteien für das Bauvorhaben vereinbarten Planungsstand bei Beurkundung dieses Grundstückskaufvertrags und ist Grundlage für die weiteren Planungsleistungen, die vom Käufer zu erbringen sind.

8.1.2 Die wesentlichen Kennzahlen des Bebauungs- und Nutzungskonzepts sind die Folgenden (alle Flächenangaben in BGF und „circa“):

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

(i) Büro: 70.255m²

(ii) Hotel/Boardinghaus: 16.325m²

(iii) Publikumsflächen 1: 8.869m²

(iv) Publikumsflächen 2: 3.312m²

(b) Flächen unterirdisch (< 8,70m ü. NHN)

(i) Publikumsflächen 1: 2.308m² (bei Variante Water Education Center: 4.616m²)

(ii) Stellplätze (ca. 560): 19.680m²

(iii) Technik & Nebenflächen: 14.173m²

(c) Flächen gesamt:

(i) Büro: 70.255m²

(ii) Hotel/Boardinghaus: 16.325m²

(iii) Publikumsflächen 1: 11.177m²

(iv) Publikumsflächen 2: 3.312m²

(v) Technik & Nebenflächen unterirdisch: 14.173m²

(vi) Stellplätze (ca. 560): 19.680m²

Der Käufer ist also insbesondere verpflichtet, Publikumsflächen 1 von mindestens 11.000m² (bzw. – im Falle der Verwirklichung der Variante „Water Education Center" – 13.000m²) zu planen, zu realisieren und entsprechend zu nutzen. Auf **§ 11.2** wird verwiesen.

8.1.3 Ebenso beinhaltet das Bebauungs- und Nutzungskonzept ein Konzept zur Herstellung aller Flächen, die Eigentum des Käufers werden und für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen (***Öffentliche Flächen***). Stellplätze und Publikumsflächen sind nach Maßgabe des Bebauungs- und Nutzungskonzepts so zu planen, dass sie für den Publikumsverkehr erreichbar und nutzbar sind. Die Gestaltung der Öffentlichen

Flächen erfolgt in weiterer Abstimmung mit der Verkäuferin. Dazu wird mit mindestens fünf Landschaftsplanern, die gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Verkäuferin ausgewählt werden und von der Verkäuferin zu beauftragen sind, ein Workshopverfahren durchgeführt, das alle Flächen außerhalb der aufgehenden Gebäude umfasst. Das Verfahren wird spätestens drei Monate nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) begonnen und ist innerhalb von drei Monaten abzuschließen.

8.1.4 Das Bebauungskonzept (als Teil des Bebauungs- und Nutzungskonzepts) basiert auf dem Entwurf der Architekten David Chipperfield Architects (***Architekt***). Der Entwurf und das Bebauungskonzept sollen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften weiterentwickelt und baulich realisiert werden. Der Käufer verpflichtet sich daher,

(a) den Architekten fest mit

[redacted]

zu beauftragen und dabei sicherzustellen, dass der Architekt mit den projektverantwortlichen Planern an den von der Verkäuferin benannten wesentlichen Planungs- und Baubesprechungen mit der Verkäuferin, den Planungsbehörden und dem Oberbaudirektor teilnimmt; sowie

(b) den Abschluss eines entsprechenden Architektenvertrages innerhalb von [redacted] Wochen nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) der Verkäuferin nachzuweisen; sowie

(c) die Einreichung des Bauantrags sowie das Unterschreiben der Bauvorlagen durch den Architekten als Entwurfsverfasser im Sinne der HBauO/BauVorlVO der Verkäuferin nachzuweisen.

Das Recht des Käufers zur Kündigung des Architektenvertrags aus wichtigem Grund (insbesondere bei erheblichen Leistungsstörungen des Architekten) bleibt unberührt. Vor einer etwaigen Kündigung oder vor einer schwerwiegenden Konfliktlage mit dem Architekten hat sich der Käufer allerdings vertrauensvoll mit der Verkäuferin abzustimmen und eine den Zielen dieses Vertrages entsprechende Lösung zu finden, um die architektonische/gestalterische Qualität des Bauvorhabens sicherzustellen.

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) unverändert bleibt.

8.1.6 Der Käufer ist verpflichtet, im Rahmen der Qualitätsentwicklung und Sicherung des anspruchsvollen Bauvorhabens zum Nachweis seiner Leistungsfähigkeit innerhalb von 10 Wochen nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages eine detaillierte Planung der Fassade in Ansichten und Schnitten im Maßstab 1:50 (***Fassadenpräsentation***) zu erarbeiten und der Verkäuferin zu präsentieren. Die Fassadenpräsentation hat dabei mindestens die folgenden Elemente zu enthalten:

(a) Detaillierte Beschreibung des Aufbaus, der Gestaltung, der Materialität sowie der möglichen Farbgebung und der Funktionsweise der Fassade.

(b) Darstellung der Licht- und Schattenwirkungen im Tagesablauf.

(c) Detallierte Beschreibung und Erläuterung der bauphysikalischen Fragestellungen.

(d) Integration der Lichtinstallation [redacted]

8.1.7 Die Anmerkungen der Verkäuferin zu der Fassadenpräsentation werden unter Anwendung des Verfahrens gemäß **§ 10.4.1** protokolliert. Der Käufer wird daraufhin unter Berücksichtigung der Anmerkungen der Verkäuferin bis zum 2. Mai 2018 eine überarbeitete Version der Fassadenpräsentation erarbeiten und der Verkäuferin zur Genehmigung vorlegen (***Überarbeitete Fassadenpräsentation***). Die Verkäuferin wird ihre Genehmigung innerhalb einer Frist von 4 Wochen erteilen, wenn die Überarbeitete Fassadenpräsentation die aus dem einvernehmlich abgestimmten Protokoll gemäß **§ 10.4.1** enthaltenen Überarbeitungshinweise umsetzt. Die Überabeitete Fassadenpräsentation ist bei der Fortschreibung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts zugrunde zu legen.

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 zur Vorplanung nach **§ 8.2.1** 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. Klarstellend halten die Parteien fest, dass diese Verpflichtung nicht besteht, wenn die aufschiebende Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) nicht eintreten sollte.

8.2 Abgestimmte Vorplanung

8.2.1 Der Käufer verpflichtet sich, in enger Abstimmung mit der Verkäuferin unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungs- und Nutzungskonzepts sowie der Protokolle gemäß **§ 10.4.1** innerhalb von 6 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) eine vollständige Vorplanung (Leistungsphase 2 nach HOAI einschließlich besonderer Präsentationspflichten (Fassadenkonzepte mit Farbe und Material)) schrittweise zu erarbeiten, jedoch ohne die Planung für die Tragwerksplanung und die Technische Ausrüstung vorzulegen (***Vorplanung***).

8.2.2 Die Vorplanung ist innerhalb von 4 weiteren Wochen mit der Verkäuferin abzustimmen und entsprechend dem Ergebnis dieser Abstimmung anzupassen

(***Abgestimmte Vorplanung***). Diese Abgestimmte Vorplanung wird Grundlage des Bebauungsplans gemäß **§ 8.4**.

8.2.3 Die Parteien werden zur Entwicklung der (Abgestimmten) Vorplanung das in **§ 10.4** beschriebene Verfahren einhalten.

8.3 Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept

8.3.1 Innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) 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 bezüglich des Bebauungskonzepts die Freiraumplanung und die Fassadenkonzeption detailliert darzustellen.

8.3.2 Der Käufer hat den Entwurf des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts der Verkäuferin zur Genehmigung vorzulegen, die die Verkäuferin nur aus sachlichem Grund verweigern darf. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Entwurf des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts den gestalterischen oder nachhaltigkeitsbezogenen Erwartungen an das Bauvorhaben, unter Berücksichtigung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts, insbesondere der publikumsbezogenen Anforderungen, nicht genügt.

8.3.3 Die Verkäuferin ist verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage des Entwurfs des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts über diesen zu entscheiden und die Entscheidung dem Käufer schriftlich mitzuteilen. Das sodann genehmigte Fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept soll einerseits Grundlage des Bauantrags und andererseits Grundlage für die (nutzungsbezogene) Bauverpflichtung werden.

8.3.4 Die Parteien werden zur Fortschreibung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts das in **§ 10.4** beschriebene Verfahren einhalten.

8.4 Bebauungsplan

8.4.1 Für das Quartier Elbbrücken Ost soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren soll die Abgestimmte Vorplanung werden. Die Parteien verpflichten sich, im weiteren Bebauungsplanverfahren eng mit den zuständigen Stellen der Freien und Hansestadt Hamburg (***FHH***) zusammenzuarbeiten und auf die Belange und Zielsetzungen der FHH die gebotene Rücksicht zu nehmen, die zur Umsetzung dieses Grundstückskaufvertrages und zur Erreichung seiner Zweckrichtung erforderlich ist.

8.4.2 Der Käufer wird sich am Bebauungsplanverfahren aktiv beteiligen, insbesondere durch die Beauftragung und Bereitstellung von Planungsunterlagen, gebäudespezifische 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. Der Käufer hat dabei nach besten Kräften zur städtebaulichen, wirtschaftlichen und technischen Optimierung der Planungen und nach besten Kräften dazu beizutragen, dass die städtebaulichen Ziele architektonisch und nutzungsbezogen erreicht werden. Die für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren anfallenden eigenen Kosten und die Kosten seiner Berater und Dienstleister trägt der Käufer selbst.

8.4.3 Die Parteien (die Verkäuferin allerdings nur in den Grenzen von **§ 8.4.4**) sind dazu verpflichtet, alles dafür zu tun, dass eine Mitteilung über das Erreichen des Planungsstandes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB der zuständigen Stelle der FHH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Abgestimmten Vorplanung möglichst frühzeitig erfolgen kann. Die Mitteilung über das Erreichen des entsprechenden Planungsstandes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB gilt als erfolgt, wenn die Verkäuferin dem Käufer (mit Kopie an den Notar) schriftlich zutreffend bestätigt hat, dass die zuständige Stelle der FHH das Erreichen des Planungsstandes gem. § 33 Abs. 1 BauGB erklärt hat (***Schreiben Planreife***) (Muster in der **Anlage Schreiben Planreife**). Die Verkäuferin ist verpflichtet, die schriftliche Bestätigung unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 4 Wochen nach Erreichen des Planungsstandes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB, dem Käufer zukommen zu lassen.

8.4.4 Auch wenn das Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung zwischen den zuständigen Behörden und den Parteien durchgeführt werden soll, besteht kein Anspruch des Käufers auf die Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dies gilt insbesondere für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung. Der umfassende und ungebundene Abwägungsvorgang der zuständigen Behörden bei der Aufstellung des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauGB) wird nicht eingeschränkt. Die Planungsfreiheit und das Planungsermessen der Behörden bleiben unberührt.

8.4.5 Ebenfalls wird ein Anspruch des Käufers auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Zulassungsentscheidungen oder auf Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge durch diesen Grundstückskaufvertrag nicht begründet.

8.4.6 Sämtliche Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Planungsverpflichtungen, insbesondere die bei ihm anfallenden Kosten für Planungen, Gutachten und Verfahren im Zusammenhang mit den Bauvorhaben, trägt vorbehaltlich der Bestimmungen des nachstehenden Satzes der Käufer selbst. Kosten für Gutachten, die die Verkäuferin selbst in Auftrag gibt, sowie die eigenen Kosten der Verkäuferin trägt die Verkäuferin.

8.5 Baugenehmigung

8.5.1 Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, in enger Abstimmung mit der Verkäuferin unter Einhaltung der Abgestimmten Vorplanung und entsprechend den Vorgaben des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts die Entwurfs- und Genehmigungsplanung für das Bauvorhaben zu erbringen. Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin in angemessenen, regelmäßigen Abständen Auskunft über den Planungsstand zu erteilen und die jeweils aktuellen Planungsunterlagen vorzulegen. Die Parteien werden sich zudem in einem Verfahren entsprechend **§ 10.4** abstimmen.

8.5.2 Der Käufer ist verpflichtet, seine Planungen auch im Hinblick auf die Baugenehmigungsanträge so voranzutreiben, dass die in **§ 9.2.1** vereinbarten Fristen/Termine eingehalten werden. Der Käufer ist verpflichtet, wirtschaftlich angemessene Anstrengungen zu unternehmen, um die Planung und die

Genehmigungsverfahren nach besten Kräften zur Umsetzung des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts zu fördern.

8.5.3 Soweit dies zur wesentlichen Beschleunigung des Bauvorhabens angezeigt ist, wird der Käufer für Teile des Bauvorhabens vorab gesonderte Genehmigungen beantragen. Die Genehmigungen sind spätestens mit Einreichung des Bauantrages für den Hochbau zu beantragen. Darüber hinaus hat der Käufer alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um eine zügige Durchführung der Planung und der Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

8.5.4 Der Käufer verpflichtet sich, alle für die Durchführung des Bauvorhabens zwingend erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen und Erlaubnisse ***Genehmigungen***) spätestens 20 Monate nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) in vollständiger und prüffähiger Form zu beantragen, wobei die Pflicht zur Antragstellung frühestens 5 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans besteht.

8.5.5 Die Genehmigungsanträge dürfen dabei nicht wesentlich von dem von der Verkäuferin genehmigten Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie, soweit darüber hinaus noch bedeutsam, den einvernehmlich abgestimmten Protokollen gemäß **§ 10.4.1** abweichen. Der Käufer ist erst berechtigt, eine Genehmigung zu beantragen, wenn er den Antrag der Verkäuferin vorgelegt und die Verkäuferin ihre Zustimmung erteilt hat. Die Verkäuferin wird ihre Zustimmung innerhalb einer Frist von 4 Wochen erteilen, wenn die beantragte Genehmigung nicht wesentlich von dem abgestimmten und von der Verkäuferin genehmigten Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie, soweit darüber hinaus noch bedeutsam, den einvernehmlich abgestimmten Protokollen gemäß **§ 10.4.1** abweicht.

8.5.6 Der Käufer hat die Verkäuferin über den Verlauf der Planungen unterrichtet zu halten. Der Käufer ist insbesondere verpflichtet, der Verkäuferin

(a) eine vollständige Kopie des jeweiligen Baugenehmigungsantrages gleichzeitig mit der Einreichung bei der Baugenehmigungsbehörde und

(b) eine vollständige Kopie der jeweiligen Baugenehmigung unverzüglich nach ihrer Erteilung

vorzulegen.

8.5.7 Die Verkäuferin übernimmt durch die Kenntnisnahme, Zustimmung oder Bestätigung von Unterlagen keine Verantwortung für ihre Richtigkeit, Genehmigungsfähigkeit oder Vertragsgemäßheit und auch keine Verantwortung für die Richtigkeit zugrundeliegender Umstände oder Sachverhalte.

8.5.8 Der Käufer hat Genehmigungsanträge den vertraglichen Anforderungen sowie den gesetzlichen Vorgaben (HBauO, BauVorlVO, HmbVwVfG) entsprechend vorzubereiten und vollständig sowie prüffähig einzureichen. Ein Bauantrag ist erst dann vollständig eingereicht, wenn er alle erforderlichen Bauvorlagen im Sinne der Bauvorlagenverordnung umfasst.

8.6 Abweichungen

8.6.1 Der Käufer hat bei jedem Verfahrensschritt das Bebauungs- und Nutzungskonzept, die Abgestimmte Vorplanung und das Fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept einzuhalten. Bei Unklarheiten oder Widersprüchen gilt im Zweifel der aktuelle Planungsstand. Mehr als nur unwesentliche Abweichungen von der Abgestimmten Vorplanung oder vom (Fortgeschriebenen) Bebauungs- und Nutzungskonzept bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin, über die die Verkäuferin jeweils unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 4 Wochen unter Berücksichtigung der Bestimmung in nachstehendem **§ 8.6.2** entscheiden und entsprechend erteilen oder verweigern wird. Erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Übermittlung (per Einschreiben) des Änderungswunsches an die Geschäftsführung der HCH und den jeweiligen Projektleiter (inklusive aller zugehöriger Planunterlagen und einschließlich des Hinweises, dass es sich um nicht unwesentliche Änderungswünsche handelt) kein Widerspruch der Verkäuferin, so gilt die Zustimmung als erteilt.

8.6.2 Die Verkäuferin ist verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen, wenn die Abgestimmte Vorplanung bzw. das Fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept mit unwesentlichen Abweichungen und einem entsprechend hohen Qualitätsstandard der Bebauung (Architektur und Städtebau) sowie der Nutzungskomponenten erhalten

bleiben und sich der Änderungswunsch im Rahmen der (künftigen) Vorgaben des Bebauungsplans hält.

8.7 Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept

8.7.1 Die Parteien werden nach Vorliegen des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts, spätestens bis zum Übergabetag, einen Nachtrag zu diesem Grundstückskaufvertrag notariell beurkunden (***Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept***). Der Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept soll folgenden Inhalt aufweisen:

(a) Dokumentation des von der Verkäuferin genehmigten Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept unter Beifügung der noch nicht erledigten Punkte aus den Protokollen gemäß **§ 10.4.1**; das Fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept löst das Bebauungs- und Nutzungskonzept ab.

(b) Vereinbarung eines etwaigen neuen Zuschnitts des Kaufgrundstücks wegen der Änderung der Lage der Brücke Oberhafenkanal gemäß **§§ 1.2.6**, **1.2.7,** soweit dies notwendig ist.

8.7.2 Die Parteien werden den Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept unverzüglich abschließen, sobald das Fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept in der finalen Form vorliegt und damit die Voraussetzungen für den Abschluss vorliegen.

8.8 Nachtrag Projektfortschreibung

Die Parteien werden zu gegebener Zeit einen Nachtrag zu diesem Grundstückskaufvertrag notariell beurkunden (***Nachtrag Projektfortschreibung***). Der Nachtrag Projektfortschreibung wird die Bestandteile und Zeiträume gemäß **§ 20.1.5** sowie jeglichen sonstigen, von den Parteien einvernehmlich festgestellten Regelungsbedarf zum Zeitpunkt der Beurkundung des Nachtrags Projektfortschreibung zum Inhalt haben.

§ 9
Bauverpflichtung

9.1 Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, das Kaufgrundstück entsprechend dem Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept mit den dort im einzelnen beschriebenen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen (***Bauvorhaben***) nach Maßgabe der gemäß **§§ 8.1** bis **8.3** erstellten Planungen und der gemäß **§ 8.5** beantragten und erteilten und bestätigten Genehmigungen, soweit in diesem Grundstückskaufvertrag nicht abweichend vereinbart, innerhalb des gemäß **§ 9.2** vorgesehenen Zeitrahmens auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu bebauen bzw. durch Dritte bauen zu lassen.

9.2 Meilensteine

9.2.1 Der Käufer verpflichtet sich insbesondere, für das Bauvorhaben folgende Fristen (***Meilensteine***) einzuhalten:

(a) Vorlage der Vorplanung (**§ 8.2.1**) spätestens innerhalb von [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung).

(b) Vorlage des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts spätestens innerhalb von [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung).

(c) Beantragung aller für die Durchführung des Bauvorhabens zwingend erforderlichen Genehmigungen in vollständiger und prüffähiger Form spätestens [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung), wobei die Pflicht zur Antragstellung frühestens 5 Monate nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans besteht.

(d) Beginn des Bauvorhabens (**§ 9.3.4**) spätestens innerhalb von [redacted] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.

(e) Fertigstellung des Rohbaus (**§ 9.3.5**) spätestens innerhalb von [redacted] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.

(f) Fertigstellung des Bauvorhabens (**§ 9.3.6**) spätestens innerhalb von [redacted] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.

9.2.2 Auf **§ 25** wird verwiesen.

9.3 Bauausführung

9.3.1 Der Käufer hat das Bauvorhaben in eigener Verantwortung unter Einhaltung aller dafür im Zeitpunkt der jeweiligen Bauantragstellung geltenden gesetzlichen sowie der behördlichen Verpflichtungen durchzuführen. Der Käufer hat die Ausführung nach besten Kräften zu fördern und nach Maßgabe des Grundstückskaufvertrages i.V.m. dem Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept zu vollenden.

9.3.2 Der Käufer hat das Bauvorhaben unter Verwendung von guten und dauerhaften Baustoffen, unter Einhaltung der jeweils aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik und Bauvorschriften, der dann jeweils gültigen DIN-Normen oder Eurocodes, sowie unter Einhaltung des HafenCity Umweltzeichens im Platinstandard (**§ 9.6**, siehe dort **Anlage Vereinbarung HafenCity Umweltzeichen**) und der in der **Anlage HPA Vorgaben** enthaltenen Leistungsbeschreibung der Hamburg Port Authority zu erstellen. Klarstellend halten die Parteien fest, dass der Käufer zusätzlich zu dem HafenCity Umweltzeichen im Platinstandard weitere Zertifizierungen, wie etwa eine DGNB Platin-Zertifizierung, erwerben kann.

9.3.3 Wenn Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe oder Bauteile so unzureichend sind, dass die Gefahr besteht, dass die Meilensteine nicht eingehalten werden können, muss der Käufer auf Verlangen der Verkäuferin unverzüglich Abhilfe schaffen.

9.3.4 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), während vorbereitende Arbeiten (z.B. die Einrichtung der Baustelle, die Kampfmittelsondierung und Kampfmittelbeseitigung

oder die Anfuhr von Baustoffen) noch keinen Beginn im Sinne dieses Grundstückskaufvertrags darstellen.

9.3.5 Fertigstellung des Rohbaus bedeutet, dass die Rohbauarbeiten der obersten Geschossebene des Bauvorhabens abgeschlossen sind.

9.3.6 Fertigstellung des Bauvorhabens bedeutet, dass

(a) die Fassade im Wesentlichen mangelfrei fertiggestellt ist,

(b) die Funktionsfähigkeit und die Nutzbarkeit des Bauvorhabens hergestellt ist,

(c) die gesamten Außenflächen bis zur Wasserkante, der Straßenbegrenzungslinie und der S-Bahn im Wesentlichen mangelfrei hergestellt und nutzbar sind, wobei das Fehlen saisongerechter Bepflanzung sowie der Verbleib kleinteiliger Baustelleneinrichtungsflächen in wenig sensiblen Zugangsbereichen für den nachlaufenden Mieterausbau akzeptabel sind,

(d) die Publikumsflächen im Wesentlichen fertiggestellt (insbesondere die Flächen in Eingangsbereichen) und zumindest 85% dieser Publikumsflächen mit einer angemessenen Zwischennutzung (die die endgültige Nutzung nicht behindern darf) belegt sind, und

(e) das Bauvorhaben optisch den Gesamteindruck einer Fertigstellung vermittelt.

Die Parteien stellen klar, dass dies den mieterspezifischen Ausbau nicht umfasst.

9.3.7 Die Fertigstellung des Rohbaus und des Bauvorhabens wird gegenüber der Verkäuferin durch den Controller gemäß **§ 9.5.1** bestätigt. Die Parteien werden den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens gemeinsam dokumentieren (z.B. in einem Nachtrag).

9.4 Bau- und Planerverträge

9.4.1 Der Käufer ist verpflichtet, in den von ihm im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben abgeschlossenen oder abzuschließenden und im Folgenden (lit. **(a)** und **(b)** dieses **§ 9.4.1**) abschließend aufgeführten Verträgen jeweils ein Eintrittsrecht zugunsten der Verkäuferin und zugunsten eines von der Verkäuferin zu benennenden Dritten aufzunehmen, nach dem die Verkäuferin oder der Dritte das Recht hat, in den in

§§ 18.1.1, 18.1.2, 18.1.3, 18.1.5, 18.2.1, 19.1.1, 19.1.2 und **19.1.3** (Rücktritt und Wiederkauf) genannten Fällen durch einseitige Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer anstelle des Käufers mit allen Rechten und Pflichten durch Übermittlung des als Muster in der **Anlage Eintrittserklärung** enthaltenen Schreibens in den Vertrag einzutreten (***Eintrittsrecht***). Der Auftragnehmer kann den Eintritt des Dritten abwenden, wenn er gegenüber der Verkäuferin nachweist, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund zur Ablehnung besteht, insbesondere weil der Dritte eine gegenüber dem Käufer bei Abschluss des jeweiligen Vertrages erkennbar schlechtere Bonität aufweist. Das Eintrittsrecht ist in die Verträge mit den folgenden Planern und bauausführenden Unternehmen aufzunehmen (***Auftragnehmer***):

(a) Planer: Architekten, TA-Ingenieure, Fassadenplaner, Tragwerksplaner, Landschaftsarchitekten, Baugruben-Fachplaner;

(b) Bauausführende Unternehmen: Rohbau, Fassade, TA-Ausbau.

9.4.2 Insoweit ist das Eintrittsrecht in dem jeweiligen Vertrag aufgrund ausdrücklicher Klarstellung als ein echter Vertrag zugunsten der Verkäuferin und eines von der Verkäuferin zu benennenden Dritten nach § 328 BGB zu vereinbaren.

9.4.3 Das Eintrittsrecht muss vorbehaltlich der Bestimmungen in nachstehendem **§ 9.4.8** folgendermaßen formuliert sein:

> *„Nach dem zwischen dem Auftraggeber und der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) (**FHH**) geschlossenen Vertrag vom 6. Februar 2018 (UR-Nr. [●] des Notars Dr. Robert Diekgräf) ist die FHH berechtigt (§ 328 BGB), in bestimmten Fällen in diesen Vertrag einzutreten oder einen Dritten zu benennen, der in den Vertrag eintritt, und vom Auftragnehmer die weitere Erbringung (ganz oder teilweise) der von ihm im Rahmen dieses Vertrages geschuldeten Leistungen zu verlangen. Mit Zugang der Eintrittserklärung kommt insoweit ein unmittelbares Vertragsverhältnis zwischen dem Auftragnehmer und der FHH (oder dem von der FHH benannten Dritten) zustande, auf das die Bestimmungen dieses Vertrages entsprechende Anwendung finden. Der Auftragnehmer stimmt bereits jetzt für die genannten Fälle der Übernahme dieses Vertrages durch die FHH (oder durch den von der FHH benannten Dritten) anstelle des Auftraggebers zu. Einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem Auftragnehmer, dem Auftraggeber und der FHH (oder durch den von der FHH benannten Dritten) bedarf es insoweit nicht mehr. Der*

Auftragnehmer kann den Eintritt eines Dritten abwenden, wenn er gegenüber der Verkäuferin nachweist, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund zur Ablehnung besteht, insbesondere weil der Dritte eine gegenüber dem Käufer bei Abschluss dieses Vertrages erkennbar schlechtere Bonität aufweist."

9.4.4 Der Käufer ist verpflichtet, den Abschluss von Verträgen der vorstehend genannten Art und die Aufnahme des Eintrittsrechts gemäß **§§ 9.4.1, 9.4.2** und **9.4.3** in diese Verträge jeweils unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 3 Werktagen nach dem Abschluss der Verkäuferin nachzuweisen. Die Verkäuferin ist berechtigt, bei den jeweiligen Auftragnehmern auch selbst diesbezügliche Erkundigungen einzuholen. Der Käufer ist verpflichtet, jeweils einen vollständigen Satz der Verträge (einschließlich jeglicher sonstiger relevanter Dokumentation, etwa aller angedrohten, anhängigen oder abgeschlossenen Verfahren) einschließlich sämtlicher Anlagen in Kopie unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 5 Werktagen, bei dem Notar zu hinterlegen. Der Notar wird hiermit unwiderruflich angewiesen, die hinterlegten Verträge der Verkäuferin auf erstes Anfordern auszuhändigen. Gegenüber dem Käufer verpflichtet sich die Verkäuferin, die hinterlegten Verträge nur anzufordern, wenn eine der in **§§ 18.1.1, 18.1.2, 18.1.3, 18.1.5, 18.2.1, 19.1.1, 19.1.2** und **19.1.3** beschriebenen Voraussetzungen, die zum Wiederkauf oder zum Rücktritt berechtigen, eingetreten ist. Der Notar ist nicht berechtigt oder verpflichtet, das Vorliegen dieser Voraussetzungen zu prüfen. Diese Verpflichtungen erlöschen mit der Fertigstellung des Bauvorhabens. Der Notar hat nach der Fertigstellung des Bauvorhabens die Verträge an den Käufer zurückzugeben, sofern diese noch von ihm verwahrt werden. Dem Notar gegenüber gilt das Bauvorhaben als fertiggestellt, wenn ihm die Parteien dieses übereinstimmend schriftlich mitgeteilt haben.

9.4.5 Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin laufend – mindestens aber monatlich – ausführliche und prüfbare Berichte zu Planungs-, Genehmigungs-, Bauten- und Abrechnungsstand aus den von ihm geschlossenen Werk- sowie Dienstleistungsverträgen der vorstehend genannten Art unaufgefordert vorzulegen. Der Käufer ist darüber hinaus verpflichtet, der Verkäuferin auf entsprechende Anfrage jederzeit unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 5 Arbeitstagen, Auskünfte zu den im vorstehenden Satz bezeichneten Sachverhalten zu erteilen. Es wird klargestellt und vereinbart, dass sich diese Verpflichtungen nur auf die Errichtung des

Bauvorhabens beziehen. Der Abrechnungsstand wird nur gegenüber der Geschäftsführung der HCH offen gelegt und wird von dieser vertraulich behandelt. Auf **§ 30.10.2** wird verwiesen.

9.4.6 Der Käufer überträgt der Verkäuferin die ihm jetzt oder künftig etwaig zustehenden urheberrechtlichen Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsrechte – sofern gesetzlich übertragbar – an den auf das Bauvorhaben bezogenen Leistungen der von ihm beauftragten Planer und stimmt einer Weiterübertragung dieser Rechte durch die Verkäuferin auf Dritte zu. Die Übertragung und die Zustimmung zur Weiterübertragung stehen unter der der aufschiebenden Bedingung, dass die Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht nach **§§ 19.1.1**, **19.1.2** oder **19.1.3** oder ein Rücktrittsrecht nach **§§ 18.1.1, 18.1.2, 18.1.3** oder **18.1.5** ausübt oder der Käufer ein Rücktrittsrecht nach **§ 18.2.1** ausübt und – in allen vorgenannten Fällen – die Verkäuferin in den jeweiligen von den urheberrechtlichen Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsrechten betroffenen Vertrag nach Maßgabe der Bestimmungen dieses **§ 9.4** eintritt.

9.4.7 Die Verkäuferin haftet im Falle des Eintritts dem Auftraggeber gegenüber für etwaige nicht erfüllte (Alt-)Verbindlichkeiten nur, soweit diese unbestritten oder rechtskräftig sind. Sollte ein Auftragnehmer nach einem Vertragseintritt berechtigterweise Rechte, Ansprüche oder Einreden im Zusammenhang mit bis dahin bereits für den Käufer erbrachten Leistungen geltend machen, mindern sich etwaige Ansprüche des Käufers nach **§§ 18.3.4**, **18.3.7**, **18.3.8**, **18.3.9**, **19.2.4, 19.2.7**, **19.2.8**, **19.2.9** entsprechend.

9.4.8 [redacted]

9.5 Controlling

9.5.1 Der Käufer wird ab dem Zeitpunkt, ab dem er gemäß **§ 9.2.1(d)** spätestens mit der Errichtung des Bauvorhabens zu beginnen hat, unter Berücksichtigung der nachstehenden Vorgaben einen externen professionellen und unabhängigen Bau-Controller (***Controller***) mit der Überwachung der Erfüllung der Bauverpflichtung durch den Käufer und insbesondere der Prüfung der Einhaltung der Meilensteine gemäß **§ 9.2.1** (***Baufortschritt***) beauftragen. Der Baufortschritt wird dabei wie folgt überprüft:

(a) Prüfung der zeitgerechten Vergabe der Gewerke unter Berücksichtigung der Meilensteine gemäß **§ 9.2.1**;

(b) Prüfung des physischen Baufortschritts anhand der in der **Anlage Bauzeitenplan** enthaltenen Termine sowie Einhaltung der Meilensteine gemäß **§ 9.2.1**;

(c) tatsächlicher Mittelabfluss unter Berücksichtigung der **Anlage Bauzeitenplan** und der Meilensteine gemäß **§ 9.2.1**.

(zusammen ***Prüfungskriterien Controller***).

9.5.2 Der Controller hat seine Prüfung auf Grundlage der Prüfungskriterien Controller unabhängig durch Inaugenscheinnahme des Bauvorhabens sowie durch fachgerechte Auswertung von entsprechenden Rechnungen für Leistungen Dritter (nebst Belegen der Zahlungen) durchzuführen.

9.5.3 Der Käufer ist verpflichtet, dem Controller die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen, insbesondere vorhandene Rechnungen sowie Zahlungsnachweise, unverzüglich (und auf Anforderung und soweit vorhanden im Original, im Übrigen zumindest in elektronischer Form zur Einsichtnahme) zugänglich zu machen. Der Käufer 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 Reduzierungen und Erstattungen sind vom Controller in Abzug zu bringen. Der Controller ist vom Käufer zu verpflichten (§ 328 Abs. 1 BGB), dem Käufer 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 ist in diesem Fall verpflichtet, unverzüglich Abhilfe zu schaffen, soweit ihm weitere Unterlagen vorliegen.

9.5.4 Der Controller ist dazu zu verpflichten, dass er der Verkäuferin (echter Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB)) und zeitgleich dem Käufer zur Information schriftlich und vertraulich mitteilt, ob der Baufortschritt den Vorgaben dieses Grundstückskaufvertrages entspricht (***Nachweis***).

9.5.5 Der erste Nachweis ist vom Controller innerhalb von 14 Wochen nach Ablauf eines Zeitraums von 3 Monaten nach dem Beginn des Bauvorhabens (**§ 9.3.4**) zu erbringen. Dieser erste Nachweis muss sich auf die gesamte Bauzeit bis einschließlich zum Ende des ersten vollen 3-Monats-Zeitraums beziehen, der mit dem Beginn des Bauvorhabens (**§ 9.3.4**) beginnt und auch alle vorhergehenden Bauinvestitionen berücksichtigt (***Erster Nachweiszeitraum***). Die getätigten Bauinvestitionen werden nur gegenüber der Geschäftsführung der HCH offen gelegt und werden von dieser vertraulich behandelt. Auf **§ 30.10.2** wird verwiesen.

9.5.6 Jeder weitere Nachweis ist jeweils innerhalb von 2 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 3-Monats-Zeitraums beziehen, der dann beginnt, wenn der Zeitraum endet, für den der jeweils vorangehende Nachweis zu erbringen war (jeweils ***Folgenachweiszeitraum***, der Erste Nachweiszeitraum sowie jeder Folgenachweiszeitraum auch ***Nachweiszeitraum*** genannt).

9.5.7 Als Controller kann auch der Controller benannt werden, der den Baufortschritt für die finanzierenden Banken prüft. Die Kosten des Controllers trägt der Käufer.

9.5.8 Die Verkäuferin und der Käufer sind jeweils berechtigt, die Feststellungen des Controllers in einem Nachweis durch einen zur Verschwiegenheit zu verpflichtenden Baucontroller ihrer Wahl auf eigene Kosten prüfen zu lassen. Der Käufer ist verpflichtet, diesem Baucontroller der Verkäuferin angemessenen Zugang zu allen für eine solche Prüfung erforderlichen Unterlagen zu verschaffen.

9.5.9 Die Verkäuferin und der Controller haben diese Informationen vertraulich zu behandeln.

9.6 Umweltzeichen

Der Käufer und die HCH werden die in der **Anlage Vereinbarung HafenCity Umweltzeichen** als Muster enthaltene Vereinbarung über die Verleihung und Nutzung der Umweltzeichen „HafenCity Umweltzeichen – Nachhaltigkeit am Bau" für das Umweltzeichen in Platin abschließen. Der Käufer ist verpflichtet, die Regelungen des Umweltzeichens einzuhalten.

9.7 [entfällt]

9.8 Umfeldherrichtung

9.8.1 Der Käufer ist verpflichtet, die im Eigentum der DB Netz AG stehenden angrenzenden, sich im Höhenniveau unterhalb der Gleistrassen befindlichen Fläche (***Fläche Umfeldherrichtung***), die in der **Anlage DB Umfeldfläche** grün gekennzeichnet sind, in dem Umfang auf eigene Kosten herzustellen und zu entwickeln, dass ein mit dem Kaufgrundstück und dem Bauvorhaben vergleichbarer hoher gestalterischer Maßstab erreicht ist, sowie die Fläche Umfeldherrichtung instand zu halten und instand zu setzen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Käufer insoweit nicht dazu verpflichtet ist, nicht in seinem Eigentum stehende Bauwerke und Anlagen (z.B. zum Bahnbetrieb gehörende Bauwerke, Gleise und Schienen), mit Ausnahme solcher, die durch ihn selbst für eigene Zwecke errichtet wurden, instand zu halten und instand zu setzen.

9.8.2 Bezüglich der bei der Herstellung der Fläche Umfeldherrichtung zu erfüllenden Anforderungen sowie weiterer Rechte und Pflichten, etwa in der Bauphase, hat die Verkäuferin mit der DB Netz AG und der DB Station&Service AG eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, die in der **Anlage DB Kooperationsvertrag** enthalten ist. Der Käufer übernimmt diese Kooperationsvereinbarung und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten mit Wirkung zum Übergabetag, insbesondere bezüglich der Rückverankerungen und der Koordination in der Bauphase.

9.8.3 Zur Bewirtschaftung und Verkehrssicherung der Fläche Umfeldherrichtung ist ein Gestattungsvertrag (oder eine Nachbarschaftsvereinbarung) zwischen dem Käufer und der DB Netz AG einvernehmlich abzuschließen und der Verkäuferin nachzuweisen.

9.8.4 Zudem ist der Käufer verpflichtet, die in der **Anlage Instandhaltung** als „Umfeldfläche Ost" gekennzeichnete Fläche in dem Umfang auf eigene Kosten herzustellen und zu entwickeln, dass ein mit dem Kaufgrundstück und dem Bauvorhaben vergleichbarer hoher gestalterischer Maßstab erreicht wird, sowie diese Fläche instand zu halten und instand zu setzen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Käufer insoweit nicht dazu verpflichtet ist, die nicht in seinem Eigentum stehenden Bauwerke und Anlagen instand zu halten und instand zu setzen.

9.9 Inanspruchnahme Flächen Sondervermögen

9.9.1 Dem Käufer ist bekannt, dass nutzbare Flächen der Verkäuferin (gegebenenfalls unter partiellem Einbezug der Zweibrückenstraße) im Umfeld des Kaufgrundstücks nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden sind. Im Interesse einer schonenden Inanspruchnahme dieser Flächen im Rahmen der Bauphase verpflichtet sich der Käufer, spätestens 2 Monate vor Beginn des Bauvorhabens (**§ 9.3.4**) und Vorlage der abgestimmten Baulogistik einen den Vorgaben aus dem Muster der **Anlage Gestattungsvertrag (Baustelleneinrichtung)** entsprechenden unentgeltlichen Gestattungsvertrag mit der Verkäuferin abzuschließen.

9.9.2 Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, einen Sondernutzungsvertrag über die Nutzung der öffentlichen Wegeflächen basierend auf dem jeweils geltenden Muster des Bezirksamts Hamburg Mitte, wobei die aktuell geltende Fassung in der **Anlage Sondernutzungsvertrag** enthalten ist, abzuschließen.

9.10 Baustellenlogistik

9.10.1 Dem Käufer ist bekannt, dass in der östlichen HafenCity westlich der Bahnanlagen mehrere Grundstücke in vollständiger oder teilweiser zeitlicher Überschneidung bebaut werden sollen. Die damit ggfs. für die Verwirklichung des Bauvorhabens verbundenen Erschwernisse hat der Käufer berücksichtigt. Dem Käufer ist bekannt, dass Wasserflächen für die Anlieferung und Abfuhr nicht zur Verfügung stehen und dass die öffentlichen Straßen in der Umgebung des Bauvorhabens für die öffentlichen

Nutzungen frei zugänglich bleiben müssen. Für den Bau stehen keine Baustelleneinrichtungsflächen westlich der Bahnanlagen zur Verfügung, allerdings voraussichtlich die Flächen südlich der Zweibrückenstraße. Der Käufer hat nach Maßgabe der vorgenannten Anforderungen einen Plan zur Baustellenlogistik östliche Elbbrücken zu erstellen und der Verkäuferin mindestens 4 Monate vor Abschluss eines Bauauftrages für Baugrube, Spundwand und Aushub zur Genehmigung vorzulegen.

9.10.2 Bereits zu Baubeginn bestehen auf dem Kaufgrundstück in Funktion befindliche Wegebeziehungen und Erschließungsfunktionen oder werden im Zuge der Baudurchführung eingerichtet. Diese bestehen insbesondere im Hinblick auf die Brücke Oberhafenkanal, den Zugang zu dem technischen Unterwerk der S-Bahn-Station und den Eingang zur angrenzenden S-Bahn Station und zur Zweibrückenstraße (***Eingang S-Bahn Station***). Die Wegebeziehungen und Erschließungsfunktionen sind bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der notwendigen Sicherheitsanforderungen aufrecht zu erhalten.

9.10.3 Die Verkäuferin ist berechtigt, eine zentrale übergeordnete Baustellenlogistik und Baustellenkoordination für das gesamte Elbbrückenquartier einzurichten, wenn sich das aus ihrer Sicht als zweckmäßig oder notwendig erweist. In diesem Fall ist der Käufer verpflichtet, den im Rahmen der Baustellenlogistik und Baustellenkoordination erteilten Weisungen der Verkäuferin bzw. eines von dieser für diesen Zweck eingeschalteten Fachunternehmens, insbesondere zur abgrenzenden Zuweisung von Zeiten, Räumen etc. Folge zu leisten. Die Verkäuferin bzw. das von ihr für diesen Zweck eingeschaltete Fachunternehmen werden ihre Weisungen nach den Geboten der Fairness, der Gleichberechtigung und der Sachlichkeit erteilen. Zur Klarstellung: Die Einrichtung der Baustellenlogistik auf dem Kaufgrundstück unterliegt nicht den Bestimmungen dieses **§ 9.10.3**.

9.10.4 Ergänzend zu einer etwaigen durch die Verkäuferin organisierten übergeordneten Baustellenlogistik und Baustellenkoordination wird der Käufer die Organisation der Baustellenlogistikfunktionen östliche Elbbrückenseite auf dem Kaufgrundstück sicherstellen. Von besonderer Bedeutung ist die Wechselwirkung zwischen dieser übergeordneten Baustellenlogistik und Baustellenkoordination. Der Käufer wird zu

diesem Zweck ein Logistikkonzept für die Baustellenlogistik und Baustellenkoordination erarbeiten und mit der Verkäuferin abstimmen.

9.10.5 Die an das Kaufgrundstück angrenzenden Verkehrsfunktionen der Deutsche Bahn AG mit dem Sitz in Berlin (AG Berlin-Charlottenburg HRB 50000) (***DB-AG***) und ihrer Tochterunternehmen, des Oberhafenkanals und der Billhorner Brückenstraße sind von übergeordneter Erschließungsbedeutung für die HafenCity und Hamburg. Das Logistikkonzept des Käufers hat dies zu berücksichtigen. Betriebliche Einschränkungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollten doch unvermeidbare Störungen der genannten Betriebswege im Einzelfall erforderlich werden, wird der Käufer diese jeweils mit der DB AG, der Straßenverkehrsbehörde bzw. dem Oberhafenamt und der Verkäuferin mit ausreichendem Vorlauf abstimmen. Der Käufer ist verpflichtet, die gesamte Andienung des Grundstückes im Zuge der Errichtung von Osten zu erschließen.

9.10.6 Fahr- und Laufwege zu außerhalb des Kaufgrundstücks befindlichen Baustelleneinrichtungen bedürfen der Abstimmung und Zustimmung durch die Verkäuferin; die Zustimmung darf nur aus sachlichem Grund verweigert werden. Die Baustelle ist gegen unbefugtes Betreten zu sichern und mit einer Eingangskontrolle zu versehen. Die Verkäuferin bzw. das von ihr für diesen Zweck eingeschaltete Fachunternehmen haben das Recht, im Zuge der Schnittstelle zwischen äußerer übergeordneter Baustellenlogistik und Baustellenlogistik östliche Elbbrücken das Kaufgrundstück zu begehen.

9.10.7 Dem Käufer ist bekannt, dass das Kaufgrundstück Zugang zu der Brücke Oberhafenkanal gemäß **§ 1.2.6** und zum Eingang S-Bahn Station bieten wird. Hierfür müssen Grundstücksflächen bereits während der Bauausführung durch die Allgemeinheit zum Gehen und zum Befahren mit Fahrrädern sowie durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum Befahren mit Kraftfahrzeugen zur Gefahrenabwehr oder sonst im öffentlichen Interesse genutzt werden.

9.10.8 Der Käufer verpflichtet sich, diese Nutzung und Wegebeziehungen und die Errichtung der Brücke Oberhafenkanal bereits während der Bauausführung zu dulden und zu gewährleisten und hierfür erforderliche Grundstücksflächen herzurichten, instandzusetzen und instandzuhalten und die Durchführung von Baumaßnahmen so zu

koordinieren, dass diese Nutzungen und Wegebeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

9.10.9 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, die Emissionen außerhalb und innerhalb des Kaufgrundstücks, wie Staub und Lärm, verursachen können, ist besondere Rücksicht gegenüber dem Verkehr der S-Bahn, der Fernbahn, der U-Bahn, Straßen und den Wasserwegen zu nehmen. Der Käufer hat eine öffentlich einsehbare Lärm-Emissionsmessung an der Baustelle zu errichten und zu betreiben.

9.10.10 Der Käufer wird die Umsetzung der Vorgaben der **§§ 9.10.1** bis **9.10.9** auch im Rahmen seiner Beauftragung von bauausführenden Unternehmen sicherstellen.

9.11 Bauherrenhaftpflichtversicherung

9.11.1 Aus der Bautätigkeit auf dem Kaufgrundstück können Schäden an den an das Kaufgrundstück angrenzenden Flächen und Anlagen, die im Eigentum der Verkäuferin oder Dritter stehen, resultieren. Zur Absicherung dieses Risikos verpflichtet sich der Käufer, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung mit

(a) einer Deckungssumme für Personenschäden von mindestens EUR 50 Mio. und

(b) einer Deckungssumme für Sach- und Vermögensschäden von mindestens EUR 50 Mio.

(jeweils bei zweifacher jährlicher Maximierung) abzuschließen und aufrechtzuerhalten, die auch die Haftung der von dem Käufer eingeschalteten Planer und bauausführenden Unternehmen deckt.

9.11.2 Der Käufer ist verpflichtet, den Bestand dieser Versicherung auf Anforderung der Verkäuferin nachzuweisen.

9.12 Bauleistungsversicherung

9.12.1 Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, eine Bauleistungsversicherung für sämtliche nach diesem Vertrag geschuldeten oder sonstige im Zusammenhang mit diesem Vertrag vom Käufer durchgeführten Planungs- und Bauleistungen mit einer Mindestdeckungssumme von EUR 50 Mio. je Versicherungsfall für Personen-, Sach-

und Vermögensschäden abzuschließen und bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens aufrechtzuerhalten.

9.12.2 Der Deckungsumfang der Bauleistungsversicherung muss mindestens Folgendes umfassen:

(a) Feuerrisiko,

(b) Diebstahl fest mit dem Gebäude verbundener Teile,

(c) Glasbruch.

9.12.3 Der Käufer ist verpflichtet, den Bestand dieser Versicherung auf Anforderung der Verkäuferin nachzuweisen.

9.13 Änderungen am Bauvorhaben

9.13.1 Jegliche bauliche Änderung des Bauvorhabens vor Fertigstellung sowie nach der Fertigstellung jegliche bauliche Änderung des Bauvorhabens, die zu einer wesentlichen Änderung der äußeren Gestalt und des äußeren Erscheinungsbildes des Bauvorhabens führt, bedarf vor der Einreichung des Bauantrages der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin auf Basis detaillierter Pläne und Beschreibungen.

9.13.2 Das Zustimmungserfordernis für bauliche Änderungen des Bauvorhabens entfällt nach 10 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens.

9.13.3 Die Verkäuferin darf ihre Zustimmung nur aus sachlichem Grund verweigern. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Publikumsflächen oder öffentliche Flächen verändert werden.

9.14 Mobilität

9.14.1 Es ist vorgesehen, in den Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken ein Mobilitätskonzept „Nachhaltige Mobilität HafenCity" umzusetzen und in diesem Rahmen ein Car-Sharing-System einzurichten. Der Käufer ist verpflichtet, an der Umsetzung des Mobilitätskonzepts und eines Car-Sharing-Systems mitzuwirken, das unter Einhaltung der in der **Anlage Mobilitätskonzept** aufgeführten Rahmenvorgaben

eingerichtet wird, und übernimmt hiermit die sich aus diesen Rahmenvorgaben ergebenden Verpflichtungen.

9.14.2 Der Käufer kann die Mitwirkung auch durch ein verbundenes Unternehmen erfolgen lassen, wenn eine enge Einbindung in die Unternehmensgruppe des Käufers und ein Gleichlauf künftiger Beteiligungsstrukturen sichergestellt ist.

9.14.3 Die Verkäuferin ist berechtigt und behält sich vor, den Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe gemäß **§ 17.1.2(c)** an den Rechtsträger Mobilität abzutreten.

§ 10
Zusammenarbeit

10.1 Grundsatz

10.1.1 Die Parteien werden während der Planung und der Durchführung des Bauvorhabens eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten und kooperieren. Dies schließt insbesondere die gemeinsame Fortschreibung der Planung und den Abschluss des Nachtrages Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept, des Nachtrages Projektfortschreibung sowie etwaiger weiterer Nachträge mit ein.

10.1.2 Bei dem Abschluss solcher Nachträge wird die Verkäuferin insbesondere die diversen im Zusammenhang mit der Bauverpflichtung einhergehenden Verpflichtungen und Fristen des Käufers berücksichtigen und unter Berücksichtigung von Treu und Glauben nachweisbar erforderliche Anpassungen (etwa Fristverlängerungen) unter Abwägung der beiderseitigen Interessen wohlwollend prüfen, ohne dass jedoch zwangsläufig ein Anspruch des Käufers auf eine solche Anpassung besteht.

10.2 Unterrichtung

10.2.1 Um den gemeinsamen Qualitätsanspruch des Käufers und der Verkäuferin zu gewährleisten, wird der Käufer der Verkäuferin regelmäßig, mindestens monatlich, auf Verlangen der Verkäuferin durch qualifizierte und bevollmächtigte Mitarbeiter auf Geschäftsleitungs- und/oder Gesamtprojektmanagementebene gemäß der **Anlage Projektteam** (**§ 10.8**) über den Stand und das Fortschreiten der Planung berichten.

10.2.2 Diese Berichtstermine dienen dem Austausch der Parteien und den weiteren Beteiligten und um die gewünschten Planungsgrundlagen und Qualitäten für die

Gestaltung zu erarbeiten und für die weitere Bearbeitung durch den Käufer abzustimmen.

10.3 Information

10.3.1 Der Käufer ist verpflichtet, die Verkäuferin über alle Auftragsvergaben regelmäßig schriftlich informiert zu halten.

10.3.2 Er wird der Verkäuferin sämtliche Angaben zu den bauausführenden Unternehmen sowie zu etwaigen Nachunternehmern nebst einer entsprechenden Gewerkeliste auf Anfrage der Verkäuferin, höchstens jedoch alle 6 Monate, in einer vollständigen, fortschreibungsfähigen Übersicht mit entsprechenden Kerninformationen übermitteln.

10.4 Planungs- und Baubesprechungen

10.4.1 Zur Abstimmung der Vorplanung und zur Fortentwicklung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts werden sich die Parteien regelmäßig, mindestens jedoch monatlich nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) (ggf. unter Einbeziehung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie des Oberbaudirektors), zu Planungsterminen treffen, die der weiteren Abstimmung zwischen den Parteien dienen. Nach jedem dieser Planungstermine wird ein Protokoll erstellt, das Überarbeitungshinweise sowie Verfahrensschritte für die weitere Bearbeitung der Planung im Hinblick auf architektonische, städtebauliche und nutzungsbezogene Aspekte festlegt (***Protokolle***). Die Protokolle werden von dem Käufer erstellt und der Verkäuferin innerhalb von drei Werktagen nach dem jeweiligen Planungstermin zur Verfügung gestellt. Einwendungen gegen den Inhalt der Protokolle sind grundsätzlich nach drei Wochen, spätestens jedoch zwei Werktage vor der darauffolgenden turnusmäßigen Planungsrunde, vorab schriftlich (E-Mail ausreichend) geltend zu machen. Geschieht dies nicht, gelten die betreffenden Protokolle als abgestimmt. Der Käufer ist zur Umsetzung der Vorgaben der einvernehmlich abgestimmten Protokolle verpflichtet.

10.4.2 Darüber hinaus ist die Verkäuferin jederzeit berechtigt, selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte an allen Gesprächen des Käufers oder der von dem Käufer beauftragten Dritten (z.B. Architekten) mit den Behörden teilzunehmen, in denen es um die Planung oder Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens geht. Der Käufer

benennt der Verkäuferin solche Termine ausreichend vorher. Die Parteien werden sich vor derartigen Gesprächen abstimmen.

10.5 Betreten der Baustelle

Die Verkäuferin ist berechtigt, die Baustelle nach vorheriger rechtzeitiger Anmeldung wahlweise mit Begleitung von Dritten zu betreten und sich laufend von dem Fortgang der Bauarbeiten zu überzeugen.

10.6 Einsichtsrecht

10.6.1 Die Verkäuferin ist berechtigt, jederzeit Einsicht in sämtliche Planungs- und Genehmigungsunterlagen (soweit vorhanden auch in elektronischer Form) des Käufers und der vom Käufer beauftragten Unternehmen zu nehmen und sich Kopien anzufertigen. Zum Zwecke der elektronischen Einsichtnahme wird der Käufer einen Planserver einrichten und bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens mit ausreichenden Zugriffsrechten für die Verkäuferin und ihre Beauftragten kostenfrei aufrechterhalten.

10.6.2 Der Käufer verpflichtet sich darüber hinaus, die BIM (Building Information Modelling) Software zu nutzen und alle Unterlagen in der dafür notwendigen Qualität zu erstellen, einzustellen und der Verkäuferin und jeglichen sonstigen Projektbeteiligten den Zugriff zu gewähren.

10.7 Wirtschaftliche Verschlechterung

Ferner wird der Käufer die Verkäuferin unverzüglich informieren, wenn über das Vermögen des Käufers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder der Käufer seine Zahlungen einstellt oder selbst Insolvenzantrag stellt oder ein von einem Dritten gestellter Insolvenzantrag nicht innerhalb von 12 Wochen zurückgenommen oder zurückgewiesen wird (***Wirtschaftliche Verschlechterung***).

10.8 Projektteam

10.8.1 Die derzeitige Geschäftsleitungs- und Gesamtprojektmanagementebene sowie die Aufgaben und die dafür zuständigen Ansprechpartner des Käufers sowie der anderen Beteiligten bei Erwerb, Planung, Bau und Bewirtschaftung des Bauvorhabens sind in

der **Anlage Projektteam** dargestellt. Der Käufer ist zur Einhaltung und Umsetzung der sich aus der **Anlage Projektteam** ergebenden Struktur und Verantwortungen verpflichtet.

10.8.2 Eine Änderung der in der **Anlage Projektteam** getroffenen Festlegungen bedarf bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens der vorherigen Zustimmung durch die Verkäuferin. Die Zustimmung darf nur aus sachlichem Grund verweigert werden. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere dann nicht vor, wenn der in der **Anlage Projektteam** genannte Ansprechpartner aus dem Konzern des Käufers ausscheidet oder innerhalb des Konzerns des Käufers dauerhaft eine andere Position mit einem anderen Aufgabenbereich ohne Bezug zu dem Bauvorhaben einnimmt. Wird eine der in der **Anlage Projektteam** genannten Personen ausgetauscht, wird der Käufer rechtzeitig einen neuen Ansprechpartner schriftlich benennen, welcher über eine vergleichbare Erfahrung bei Durchführung von Großprojekten dieser Art wie der vorherige Ansprechpartner verfügt. Für diesen gelten die Vorgaben dieses **§ 10.8** entsprechend.

§ 11
Nutzung

11.1 Nutzungsbindung

11.1.1 Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, vorbehaltlich der Bestimmungen in **§§ 11.1.4**, **11.1.5** und **11.2**, die dauerhaft gelten, bis 10 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens das Kaufgrundstück und das Bauvorhaben nicht anders zu nutzen oder von Dritten nutzen zu lassen als im Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept festgelegt (***Nutzungsbindung***). Nach Ablauf der Nutzungsbindung ist der Käufer bis auf die in **§§ 11.1.4, 11.1.5** und **11.2** vorgeschriebenen Nutzungen in seiner Nutzung frei, soweit dies öffentlich-rechtlich zulässig ist.

11.1.2 Im Falle der Vermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung an Dritte hat der Käufer sicherzustellen, dass die vereinbarte Nutzungsbindung auch von seinen Vertragspartnern (sowie ggfs. von deren Unter-Vertragspartnern) eingehalten wird.

11.1.3 Auch eine Änderung der im Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept festgelegten Nutzung ist für den Zeitraum von 10 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin zulässig, die von der Verkäuferin nur aus sachlichem Grund verweigert werden darf.

11.1.4 Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet ist, sowie Videotheken weder selbst zu betreiben noch deren Betrieb zu dulden.

11.1.5 Die Verkäuferin ist berechtigt, auf dem Kaufgrundstück auf den in der **Anlage StadtRad-Stationen** rot gekennzeichneten Flächen StadtRAD Hamburg Stationen oder Verleihstationen eines gleichwertigen Radverleihsystems für maximal 50 Fahrräder zu installieren und zu betreiben oder von Dritten installieren und betreiben zu lassen. Der Käufer hat diese Flächen entgeltfrei zur Verfügung zu stellen sowie auf seine Kosten für die erstmalige Herstellung eines entsprechenden Stromanschlusses zu sorgen. Weitere Kosten sind vom Käufer nicht zu tragen.

11.2 Publikumsbezogene Nutzungen

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 bzw. nutzen zu lassen. 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 Vertrages.

11.2.2 Die Einsehbarkeit der in der **Anlage Publikumsbezogene Nutzung** gelb und grün gekennzeichneten Flächen durch die Fenster darf in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 23.00 Uhr nicht auf mehr als einem Drittel der Fensterflächen, die niedriger als 2,30 m über den angrenzenden Außenflächen liegen, eingeschränkt werden. Vorübergehende Einschränkungen im Zuge von Umbauten oder Umgestaltungen bleiben unberücksichtigt.

11.2.3 Ferner sind die weiteren Gestaltungsvorgaben aus der **Anlage Gestaltungsregeln** für den Außenbereich des Bauvorhabens einzuhalten.

§ 12
Sonstige Verpflichtungen, dingliche Sicherung

12.1 Allgemeines Wegerecht

12.1.1 Der Käufer ist verpflichtet, entsprechend den im Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts festgelegten Gestaltungsvorgaben

(a) die in der **Anlage Wegeflächen** rot gekennzeichneten Grundstücksflächen der Promenadenebene auf eigene Kosten gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwertig herzurichten und sie für eine Nutzung durch die Allgemeinheit zum Gehen und zum Befahren mit Fahrrädern sowie zum Befahren mit Kraftfahrzeugen, die im Rahmen öffentlicher Aufgaben die Wegeflächen befahren, uneingeschränkt offen zu halten und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wiederherzustellen und auch die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des erforderlichen Reinigungsdienstes (täglich) und Winterdienstes zu übernehmen, sowie

(b) die in der **Anlage Wegeflächen** gelb und blau gekennzeichneten Grundstücksflächen der Erdgeschossebene 0 auf eigene Kosten gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwertig herzurichten und die in der **Anlage Wegeflächen** gelb gekennzeichneten Grundstücksflächen für eine Nutzung durch die Allgemeinheit zum Gehen und zum Befahren mit

Fahrrädern sowie durch die Freie und Hansestadt Hamburg zum Befahren mit Kraftfahrzeugen, insbesondere zur Gefahrenabwehr oder sonst im öffentlichen Interesse, uneingeschränkt offen zu halten sowie die in der **Anlage Wegeflächen** blau gekennzeichneten Grundstücksflächen für eine Nutzung durch die Allgemeinheit zum Gehen zwischen 6:00 Uhr und 23:00 Uhr offen zu halten und sowohl die gelb als auch die blau gekennzeichneten Grundstücksflächen auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wiederherzustellen und auch die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des erforderlichen Reinigungsdienstes (täglich) und Winterdienstes zu übernehmen.

Im Falle des Verzuges des Käufers mit der Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen ist die Verkäuferin nach Setzung einer angemessenen Frist zu einer Ersatzvornahme auf Kosten des Käufers berechtigt.

12.1.2 Der Eigentümer ***bewilligt*** und die Berechtigte ***beantragt***, zulasten des Kaufgrundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte) einzutragen:

> *„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in den in der **Anlage Wegeflächen** rot gekennzeichneten Bereichen errichteten Wegeflächen jederzeit zu betreten sowie mit Fahrrädern und mit Kraftfahrzeugen (einschließlich Rettungsfahrzeugen) zu befahren. Die Berechtigte ist berechtigt, die 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 Eigentümer des belasteten Grundstücks sowie ggf. andere Dienstbarkeitsberechtigte sind zur Mitbenutzung berechtigt."*

12.1.3 Der Eigentümer ***bewilligt*** und die Berechtigt ***beantragt***, zulasten des Kaufgrundstücks eine Reallast folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte) einzutragen:

> *„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, in dem in der **Anlage Wegeflächen** rot gekennzeichneten Bereich entsprechend den im Bebauungs- und Nutzungskonzept festgelegten Gestaltungsvorgaben Wegeflächen für die Allgemeinheit zum Gehen und zum Befahren mit Fahrrädern sowie zum Befahren mit Kraftfahrzeugen (einschließlich*

Rettungsfahrzeugen) uneingeschränkt 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."

12.1.4 Der Eigentümer ***bewilligt*** und die Berechtigte ***beantragt***, zulasten des Kaufgrundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte) einzutragen:

*„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in den in der **Anlage Wegeflächen** blau gekennzeichneten Bereichen errichteten Wegeflächen zwischen 6:00 Uhr und 23:00 Uhr zu betreten sowie die in den in der **Anlage Wegeflächen** gelb gekennzeichneten Bereichen errichteten Wegeflächen jederzeit zu betreten sowie mit Fahrrädern und mit Kraftfahrzeugen (einschließlich Rettungsfahrzeugen) zu befahren. Die Berechtigte ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des erforderlichen Reinigungs- und Winterdienstes obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks auf eigene Kosten. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks sowie ggf. andere Dienstbarkeitsberechtigte sind zur Mitbenutzung berechtigt."*

12.1.5 Der Eigentümer ***bewilligt*** und die Berechtigte ***beantragt***, zulasten des Kaufgrundstücks eine Reallast folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte) einzutragen:

*„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, in dem in der **Anlage Wegeflächen** blau gekennzeichneten Bereich entsprechend des Bebauungs- und Nutzungskonzepts Wegeflächen zwischen 6:00 Uhr und 23:00 Uhr für die Allgemeinheit zum Gehen und in dem in der **Anlage Wegeflächen** gelb gekennzeichneten Bereich für die Freie und Hansestadt Hamburg zum Befahren mit Fahrrädern und mit Kraftfahrzeugen (einschließlich Rettungsfahrzeugen) uneingeschränkt offen zu halten und festgelegten Gestaltungsvorgaben auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wieder herzustellen sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des erforderlichen Reinigungs- und Winterdienstes auszuüben."*

12.2 [Entfällt]

12.3 Brücke Oberhafenkanal

12.3.1 [Entfällt]

12.3.2 Es ist beabsichtigt, die Brücke Oberhafenkanal zu errichten, die von dem Kaufgrundstück aus über den Oberhafenkanal auf ein gegenüberliegendes Grundstück führt. Dem Käufer ist bekannt und dieser duldet, dass sich Rückverankerungen der Brücke Oberhafenkanal auf dem Kaufgrundstück befinden werden. Der Eigentümer ***bewilligt*** und die Berechtigte ***beantragt*** zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte):

> *„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Kaufgrundstückes ist gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, in dem in der **Anlage Brücke Oberhafenkanal** mit roten parallelen Strichen gekennzeichneten Bereich Rückverankerungen der in der **Anlage Brücke Oberhafenkanal** dünn rot gekennzeichneten Brücke zu dulden und dauerhaft zu belassen und das Kaufgrundstück zur Reparatur solcher Rückverankerungen zu betreten und zu befahren."*

12.3.3 Die vorgenannte Belastung beruht auf dem bisher vorliegenden Planungsstand. Die Parteien sind sich jedoch bewusst, dass sich die endgültige Lage der Brücke Oberhafenkanal im Laufe des Planungsprozesses noch verschieben kann. In diesem Fall darf die Verkäuferin die endgültige Lage der Brücke Oberhafenkanal bis zum Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept nach Maßgabe der **§§ 1.2.6** und **1.2.7** bestimmen und ist dazu berechtigt, die **Anlage Wegeflächen** und die **Anlage Brücke Oberhafenkanal** entsprechend anzupassen. Sie wird hierzu von dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB entsprechend bevollmächtigt.

12.4 [Entfällt]

12.5 Uferwand

12.5.1 Der Käufer ist verpflichtet, die Gestaltung der zum Oberhafenkanal gerichteten Uferwände des Bauvorhabens gemäß den technischen Vorgaben, die sich aus der **Anlage HPA Vorgaben** sowie (etwaiger) weiterer zwischen den Parteien abgestimmten Gestaltungsvorgaben ergeben, umzusetzen, sowie die Uferwände entsprechend dieser Vorgaben herzurichten, sie zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wiederherzustellen.

12.5.2 Der Eigentümer ***bewilligt*** und die Berechtigte ***beantragt***, zulasten des Kaufgrundstücks eine Reallast folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte) einzutragen:

> *„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes ist gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, die auf dem Kaufgrundstück errichteten Uferwände, die zum Oberhafenkanal gerichtet sind und in der **Anlage Uferwände** rot gekennzeichnet sind, auf eigene Kosten in Übereinstimmung mit den Vorgaben, die sich aus der **Anlage HPA Vorgaben** ergeben, auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls wiederherzustellen."*

12.6 Stellplätze

12.6.1 Die Verkäuferin beabsichtigt, in unmittelbarer Umgebung zu dem Kaufgrundstück eine noch nicht weiter spezifizierte publikumsbezogene Nutzung zu realisieren. Um den für diese noch nicht weiter spezifizierte publikumsbezogene Nutzung erforderlichen Stellplatznachweis zu führen, ist der Käufer verpflichtet, 50% der für die Nutzung der Büroflächen vorgesehenen Stellplätze an Wochentagen ab 18:30 Uhr bis jeweils 04:00 Uhr des Folgewerktags und an Wochenenden und Feiertagen ganztägig bis 04:00 Uhr des auf das Wochenende oder den Feiertag folgenden Werktags als öffentliche Tiefgarage der Verkäuferin und von dieser benannten Dritten gegen Entgelt in marktüblicher Höhe zur Verfügung zu stellen.

12.6.2 Der Eigentümer ***bewilligt*** und die Berechtigte ***beantragt***, zulasten des Kaufgrundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte) einzutragen:

> *„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, 88 Stellplätze in den oberen beiden Tiefgaragengeschossen der auf dem belasteten Grundstück errichteten und betriebenen öffentlichen Tiefgarage sowie die Tiefgaragenflächen zur Erschließung dieser Stellplätze an Wochentagen ab 18:30 Uhr bis jeweils 04:00 Uhr des Folgewerktags und an Wochenenden (einschließlich Samstag) und an offiziellen Feiertagen ganztägig bis 04:00 Uhr des auf das Wochenende oder den Feiertag folgenden Werktags als Teil einer öffentlichen Tiefgarage zu nutzen oder von Dritten nutzen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet diese Nutzung. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks auf eigene Kosten."*

12.6.3 Der Käufer erfüllt die Verpflichtung nach **§§ 12.6.1** und **12.6.2** auch dann, wenn er die Stellplätze an einen Parkhaus-Betreiber verpachtet und dieser die Stellplätze im Umfang von **§§ 12.6.1** und **12.6.2** zur Verfügung stellt. Klarstellend halten die Parteien fest, dass alle Einnahmen aus der Verpachtung und/oder dem Betrieb der Tiefgarage dem Käufer zustehen.

12.7 Vorgaben Mobilitätskonzept

12.7.1 Zur Sicherung der Verpflichtungen in **§ 9.14.1** ***bewilligt*** der Eigentümer und ***beantragt*** die Berechtigte zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte):

> *„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in der auf dem belasteten Grundstück errichteten Tiefgarage befindlichen Stellplätze sowie die Tiefgaragenflächen zu deren Erschließung zu nutzen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet diese Nutzung. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks auf eigene Kosten."*

12.7.2 Die Verkäuferin wird von ihren Rechten aus dieser Dienstbarkeit nicht vor Einrichtung des Rechtsträgers Mobilität Gebrauch machen. Auf **§ 12.11.3** wird verwiesen.

12.7.3 Zudem verpflichtet sich der Käufer bereits jetzt, nach Einrichtung des Rechtsträgers Mobilität zulasten des Kaufgrundstücks und zugunsten des Rechtsträgers Mobilität eine Reallast einschließlich der Zweckerklärung (gemäß Anhang 2-1 der **Anlage Mobilitätskonzept**) folgenden Inhalts einzutragen:

> *„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes ist auf Anforderung des Berechtigten verpflichtet, an den Berechtigten wiederkehrend Zahlungen so zu leisten, dass der Berechtigte seine Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten erfüllen kann, die er im Rahmen der Erfüllung der ihm nach seiner Satzung zugewiesenen Aufgaben begründet hat. Die vorstehende Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks ist auf einen Betrag in Höhe von maximal EUR 42.000 pro Kalenderjahr 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."

12.7.4 Der Käufer ist verpflichtet, bei der Bewilligung und Eintragung von Belastungen des Kaufgrundstücks im Grundbuch jeweils einen Rangvorbehalt zugunsten der künftig nach **§ 12.7.3** einzutragenden Reallast zu bewilligen und eintragen zu lassen. Für diesen Zweck ist die zu sichernde wiederkehrende Leistung mit EUR 1.500 pro Jahr und Stellplatz, mithin für 28 Stellplätze insgesamt jährlich EUR 42.000 zu bemessen. Der vorgenannte Betrag ändert sich prozentual im Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), Basis 2010 = 100, gegenüber dem Index für den Monat der Beurkundung dieses Kaufvertrages ändert.

12.8 Nutzungsbindung

12.8.1 Zur Sicherung der Nutzungsbindung gemäß **§ 11.1.4** ***bewilligt*** der Eigentümer und ***beantragt*** die Berechtigte zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte):

„Zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg unterlässt es der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks, auf dem dienenden Kaufgrundstück Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet ist, sowie Videotheken zu betreiben."

12.8.2 Zur Sicherung der Nutzungsbindung gemäß **§ 11.2.2** ***bewilligt*** der Eigentümer und ***beantragt*** die Berechtigte zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte):

*„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt es zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg, bezüglich der auf den in der **Anlage Publikumsbezogene Nutzung** gelb und grün gekennzeichneten Flächen errichteten Gebäuden die Einsehbarkeit*

durch die Fenster in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 23:00 Uhr auf mehr als einem Drittel der Fensterflächen, die niedriger als 2,30 m über den angrenzenden Außenflächen liegen, einzuschränken. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen."

12.8.3 Zur Sicherung der Nutzungsbindung gemäß **§ 11.1.5** ***bewilligt*** der Eigentümer und ***beantragt*** der Berechtigte zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigter):

„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, auf den in der ***Anlage StadtRad-Stationen*** *rot gekennzeichneten Flächen, soweit sich diese auf dem Kaufgrundstück befinden, Rad-Verleihstationen mit mindestens 50 Stellplätzen zu installieren und zu betreiben oder von Dritten installieren und betreiben zu lassen. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht der Fläche sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des belasteten Grundstücks auf eigene Kosten. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist zur Mitbenutzung nicht berechtigt."*

12.9 Instandhaltung

12.9.1 Zur Sicherung der Pflichten in **§ 20.1** ***bewilligt*** der Eigentümer und ***beantragt*** die Berechtigte zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer Reallast folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte):

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, das belastete Kaufgrundstück und die sich darauf befindlichen Bauwerke und baulichen Anlagen einschließlich der Außenanlagen stets in einem guten baulichen und gepflegten Zustand zu halten und die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung, einschließlich regelhafter Reinigung, unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Verpflichtung bezieht sich auch auf die Entfernung und ordnungsgemäße Entsorgung von Unrat und Verschmutzungen (inklusive Leerung der Mülleimer) auf den Außenflächen des Kaufgrundstücks und auf den umliegenden öffentlichen Flächen, die in der ***Anlage Instandhaltung*** *rot gekennzeichnet sind, in einer Intensität und Häufigkeit, die dem jahres-, wochen- und tageszeitlichen Aufkommen von Unrat und Verschmutzungen entspricht, mindestens jedoch täglich. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, der Freien und Hansestadt Hamburg die Kosten zu erstatten, die dieser bei einer ersatzweisen Durchführung der vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks geschuldeten*

Maßnahmen entstehen, sofern die Freie und Hansestadt Hamburg dem Eigentümer zuvor zur Erbringung der erforderlichen Maßnahmen schriftlich eine angemessene Frist gesetzt hat und diese Frist fruchtlos verstrichen ist."

12.9.2 Zur Sicherung der Pflichten in **§ 20.1** ***bewilligt*** der Eigentümer und ***beantragt*** die Berechtigte zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte):

„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in der ***Anlage Instandhaltung*** *rot gekennzeichneten Flächen zu betreten und zu befahren, um die Einhaltung der sich aus der vorstehend eingetragenen Reallast ergebenden Pflichten des jeweiligen Eigentümers zu kontrollieren und ersatzweise die von dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks geschuldeten Maßnahmen durchzuführen. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten überlassen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist zur Mitbenutzung berechtigt."*

12.10 Sonstige Belastungen

12.10.1 Der Käufer verpflichtet sich, auf schriftliches Verlangen der Verkäuferin die Eintragung von weiteren Dienstbarkeiten und Reallasten an dem Kaufgrundstück zu bewilligen und für das Kaufgrundstück betreffende Baulasten zu übernehmen, deren Notwendigkeit sich im Laufe der weiteren Planung

[redacted]

ergibt (***Zusatzdienstbarkeiten***). Die ***Umfeldbebauung*** im Sinne dieses **§ 12.10** ist jede Bebauung von Grundstücken, die im Umfeld bis [redacted] m Entfernung von der jeweiligen Grundstücksgrenze des Kaufgrundstücks liegen.

12.10.2 [redacted]

[redacted]

12.10.3 [redacted]

12.10.4 [redacted]

[redacted]

12.10.5 [redacted]

12.10.6 [redacted]

12.10.7 [redacted]

12.10.8 [redacted]

12.11 Allgemeine Regelungen zu dinglichen Rechten

12.11.1 Das Rangverhältnis für sämtliche Dienstbarkeiten und Reallasten dieses **§ 12** – ggf. ausgenommen **§ 12.7.3**, sofern der Antrag später gestellt wird – ist in **§ 32.2.8** geregelt. Hinsichtlich etwaiger Finanzierungsgrundschulden ist **§ 26.3** zu beachten. Im Innenverhältnis (ohne dass dies vom Grundbuchamt zu prüfen wäre) verpflichtet sich die Verkäuferin auch gegenüber der Bank (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB), die in diesem Grundstückskaufvertrag, insbesondere in **§ 12.10**, genannten Beschränkungen einzuhalten.

12.11.2 [Entfällt]

12.11.3 Die Parteien sind sich dessen bewusst, dass sich bei sämtlichen Dienstbarkeiten und Reallasten dieses **§ 12** durch die Fortschreibung der Planung bis zur Baugenehmigung noch ein Änderungsbedarf ergeben kann. Die Parteien sind daher verpflichtet, die Dienstbarkeiten und Reallasten dieses **§ 12** entsprechend einvernehmlich zu ändern, wenn sich ein solcher Änderungsbedarf aus dem Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzept oder den Genehmigungen ergeben sollte. Insbesondere wird die Verkäuferin die von den Dienstbarkeiten nach **§§ 12.6.2** und **12.7.1** betroffenen Flächen nach planerischer Festlegung der Stellplätze auf die notwendigen Flächen beschränken.

§ 13
S-Bahn

13.1 Allgemeine Zustimmung

Es ist geplant, das Quartier Elbbrücken mittels einer neben dem Kaufgrundstück befindlichen S-Bahn-Station mit dem bestehenden S-Bahn-Netz anzubinden. Im Hinblick auf die vorgesehene S-Bahn-Station wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt (**Anlage Planfeststellungsverfahren**). Die S-Bahn-Station Elbbrücken ist im Bau. Der Käufer ist verpflichtet, allen Belastungen zugunsten der DB Netz AG mit dem Sitz in Frankfurt am Main (AG Frankfurt am Main, HRB 50879) (***DB Netz-AG***) und der DB Station&Service AG mit dem Sitz in Berlin (AG Charlottenburg, HRB 87691) (***DB Station&Service AG***), deren Notwendigkeit sich aus dem

Planfeststellungsbeschluss ergibt, zuzustimmen. Insbesondere räumt der Käufer bereits jetzt die folgenden Dienstbarkeiten und Reallasten ein.

13.2 Wegerecht

In einem Streifen östlich der S-Bahn-Station wird ein öffentlicher, auf dem Kaufgrundstück belegener Vorplatz und Zugang zur S-Bahn Station geschaffen. Auf dem Kaufgrundstück wird parallel zur S-Bahn Trasse eine Anschlusstrasse hergestellt, von der der Abschnitt zwischen Zweibrückenstraße und Technikgebäude dauerhaft für den Stromversorgungsanschluss genutzt werden soll. Der Käufer wird der DB Netz AG den Zugang zu dem Stromversorgungsanschluss und den Leitungen über das Kaufgrundstück gewähren. Der Eigentümer ***bewilligt*** und ***beantragt*** zugunsten der DB Netz AG und zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

> *„Die DB Netz AG mit dem Sitz in Frankfurt/Main (AG Frankfurt am Main, HRB 50879) ist berechtigt, die in der* ***Anlage Wegeflächen*** *schwarz schraffierten Bereiche jederzeit zu betreten sowie mit Fahrrädern zu befahren sowie zusätzlich mit Kraftfahrzeugen, insbesondere auch für Rettungszwecke, zu befahren. Die Berechtigte ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks auf eigene Kosten. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks sowie ggf. andere Dienstbarkeitsberechtigte sind zur Mitbenutzung berechtigt.“*

13.3 Leitungsrecht

Dem Käufer ist bekannt, dass zum Betrieb der S-Bahn-Station auf den in der **Anlage Leitungen S-Bahn** blau markierten Flächen Leitungen (Hausanschlüsse) teilweise auf dem Kaufgrundstück belegen sein werden. Die in **§ 13.2** genannte Anschlusstrasse wird sich ebenfalls auf den in der **Anlage Leitungen S-Bahn** blau markierten Flächen befinden. Der Käufer ist verpflichtet, die Leitungen zu dulden und dauerhaft zu belassen. Eine Gegenleistung der DB Netz AG ist ausdrücklich nicht geschuldet. Der Eigentümer ***bewilligt*** und ***beantragt*** zugunsten der DB Netz AG und zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

*„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, innerhalb der in der **Anlage Leitungen S-Bahn** blau markierten Bereiche belegene Leitungen sowie deren Instandhaltung, Instandsetzung und ggfs. Erneuerung und das für diese Zwecke notwendige Betreten des belasteten Grundstücks durch die DB Netz AG mit dem Sitz in Frankfurt/Main (AG Frankfurt am Main, HRB 50879) zu dulden und diese Leitungen dort dauerhaft zu belassen. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen."*

13.4 Überbau

Das Dach der S-Bahn-Station wird, wie in der **Anlage Überbauung S-Bahn** rot markiert, teilweise in den westlichen Teil des Kaufgrundstücks ragen. Der Käufer ist verpflichtet, diesen Überbau kostenlos zu dulden und dauerhaft zu belassen. Der Eigentümer ***bewilligt*** und ***beantragt*** zugunsten der DB Netz AG und zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

*„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, den in der **Anlage Überbauung S-Bahn** in rot markierten Überbau der DB Netz AG mit dem Sitz in Frankfurt/Main (AG Frankfurt am Main, HRB 50879) (Berechtigter) und deren Instandhaltung, Instandsetzung und ggfs. Erneuerung zu dulden und dauerhaft zu belassen. Die Berechtigte ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen."*

13.5 Immissionsduldungsrecht

Dem Käufer ist bekannt, dass von dem Betrieb der an das Kaufgrundstück angrenzenden Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie auf den Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen Einwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen, Elektrosmog, elektrische Strahlung und ggf. Funkenflug) ausgehen, die auch das Kaufgrundstück betreffen. Diese sind vom Käufer zu dulden und er verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen gegenüber der Verkäuferin und der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Berlin (AG Charlottenburg, HRB 50000). Der Eigentümer ***bewilligt*** und ***beantragt*** zugunsten der DB AG und zulasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts:

„Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen – gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber – auf das belastete Kaufgrundstück erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden."

Die Dienstbarkeit aus diesem **§ 13.5** soll im Grundbuch im ersten Rang in Abteilung II und III (ggf. hinter zum heutigen Beurkundungstag bereits in Abteilung II eingetragenen Belastungen wie aus der Anlage Grundbuchauszug sowie aus der Grundlagenurkunde ersichtlich) eingetragen werden.

13.6 [Entfällt]

13.7 Übernahme Baulasten

Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufgrundstück betreffende Baulasten zu übernehmen, die zur Sicherung der vom Käufer übernommenen Verpflichtungen nach **§ 13** etwa zukünftig erforderlich sind und von Behörden gefordert werden.

13.8 Anpassung

§ 30.8 findet Anwendung.

13.9 Rang

Das Rangverhältnis für sämtliche Dienstbarkeiten dieses **§ 13** ist in **§ 32.2.8** geregelt. Hinsichtlich etwaiger Finanzierungsgrundschulden ist § 26.3 zu beachten.

§ 14
Hafentypische Belastungen

14.1 Einwirkungen und Beeinträchtigungen

14.1.1 In der HafenCity einschließlich der Speicherstadt sowie im südlich angrenzenden Hafengebiet, insgesamt in der **Anlage Duldungsgebiet** rot umrandet und im Folgenden auch als ***Duldungsgebiet*** bezeichnet, sind Hafen-, Gewerbe-, Industrie- und Versorgungsbetriebe einschließlich eines Kreuzfahrtterminals am Elbufer und eines

Heizkraftwerkes auf dem Grasbrook sowie oberirdische und unterirdische Verkehrsanlagen (Bahntrassen, Straßen, U-Bahn, Brücken) (***Hafen- und Gewerbebetriebe***) angesiedelt. In der Speicherstadt sowie im südlich angrenzenden Hafengebiet sollen künftig auch anstelle der bisherigen oder zusätzlich zu den bisherigen Betrieben Hafen- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Im übrigen Bereich der HafenCity werden Hafen- und Gewerbebetriebe auch künftig noch als Zwischennutzungen bzw. dauerhaft angesiedelt sein oder werden sowie oberirdische und unterirdische Verkehrsanlagen (Bahntrassen, Straßen, U-Bahn, Brücken, z.B. eine Brücke über die Norderelbe) errichtet werden. Ferner werden ein Traditionsschiffhafen im Sandtorhafen, eine Marina im Grasbrookhafen, maritime Nutzungen jeglicher Art im Baakenhafen sowie weitere Kreuzfahrtterminals und temporäre Liegeplätze für Kreuzfahrtschiffe, Schiffsanlegestellen und Pontons nebst Aufbauten und schwimmende Anlagen zur Stromerzeugung (***Anlagen für Wassernutzungen***) in den Hafenbecken und der Elbe errichtet und genutzt werden. Es ist Wesen der HafenCity, dass Wohn-, Büro- und Gewerbegebäude in naher Nachbarschaft zu den Hafen- und Gewerbebetrieben sowie Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen entstehen. Dabei sollen die Hafen- und Gewerbebetriebe sowie Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen durch die hinzukommenden bzw. hinzugekommenen Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen nicht verdrängt oder behindert werden. Der Käufer erwirbt das Kaufgrundstück in Kenntnis und in Anerkennung dieser Konzeption.

14.1.2 Der Käufer duldet Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch die bei Abschluss dieses Grundstückskaufvertrages vorhandenen Hafen- und Gewerbebetriebe, oberirdischen und unterirdischen Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen, die sich in dem bei Abschluss dieses Grundstückskaufvertrages tatsächlich bestehenden Rahmen oder in dem künftig gegebenenfalls erweiterten öffentlich-rechtlich zulässigen Rahmen halten. Der Käufer duldet Einwirkungen und Beeinträchtigungen künftig angesiedelter Hafen- und Gewerbebetriebe sowie zukünftig zu errichtender Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen, die sich in dem öffentlich-rechtlich zulässigen Rahmen halten. Insbesondere duldet der Käufer auch Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch die benachbarten Elbbrücken, auf denen sowohl Kraft- als auch Schienenverkehr herrscht. Insoweit

verzichtet der Käufer auf alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Einspruchs-, Abwehr- und Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche und Rechtsbehelfe jeglicher Art gegenüber Planungs- und Zulassungsentscheidungen der Freien und Hansestadt Hamburg oder anderen zuständigen Behörden und gegenüber den Eigentümern und/oder Betreibern der Hafen- und Gewerbebetriebe sowie der Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen. Ausgenommen hiervon sind nur diejenigen Rechte und Ansprüche des Käufers, die auf einem Verstoß gegen Bestimmungen der für die Hafen- und Gewerbebetriebe oder Verkehrsanlagen oder Anlagen für Wassernutzungen erteilten Genehmigungen beruhen.

14.1.3 Diese Regelungen sind hinsichtlich der Eigentümer und Betreiber der Hafen- und Gewerbebetriebe sowie der Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen ein echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB.

14.1.4 Der Eigentümer ***bewilligt*** und der Berechtigte ***beantragt*** zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigter) und zu Lasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

> *„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigter) Einwirkungen und Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, Rauchgas sowie Erschütterungen und Elektromagnetismus durch die Hafen-, Gewerbe- und Industrie- und Versorgungsbetriebe einschließlich des Kreuzfahrtterminals und des Heizkraftwerkes sowie die Verkehrsanlagen und Anlagen für Wassernutzungen, die in dem in der* ***Anlage Duldungsgebiet*** *rot umrandeten Bereich angesiedelt bzw. errichtet sind oder werden, soweit sich diese in dem bei Eintragung dieser Dienstbarkeit tatsächlich bestehenden oder im öffentlich-rechtlich zulässigen Rahmen halten. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks verzichtet insoweit auf sämtliche Einspruchs-, Abwehr-, Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche, die aus dem Eigentum am belasteten Kaufgrundstück erwachsen. Gesetzliche Ansprüche wegen Sach- und Personenschäden (z.B. Gebäudeschäden durch Erschütterungen, Schäden an Fassaden oder Kraftfahrzeugen durch Staubimmissionen etc.), die durch die zu duldenden Beeinträchtigungen entstehen, bleiben jedoch unberührt. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“*

14.2 Baumaßnahmen

14.2.1 Im Zuge der Entwicklung der HafenCity, des Stadtentwicklungsraums Billebogen, des Stadtteils Grasbrook und Infrastrukturanlagen werden in deren gesamten Bereich Baumaßnahmen stattfinden, die zur Beeinträchtigung des Kaufgrundstücks und seiner Umgebung führen können (z.B. Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, Erschütterungen, Verkehrsbelastungen etc.). Der Käufer duldet diese Beeinträchtigungen. Insoweit verzichtet der Käufer gegenüber der Verkäuferin und den Eigentümern und/oder Bauherren sowie den bauausführenden Unternehmen auf alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Abwehr-, Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche und Rechtsbehelfe jeglicher Art. Diese Regelung ist hinsichtlich der Eigentümer und/oder Bauherren und bauausführenden Unternehmen ein echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB.

14.2.2 Der Eigentümer ***bewilligt*** und der Berechtigte ***beantragt*** zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigter) und zu Lasten des Kaufgrundstücks die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

> *„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (Berechtigte) Einwirkungen und Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen sowie Erschütterungen, die aus Baumaßnahmen herrühren, die im Zuge der Entwicklung der HafenCity, des Stadtentwicklungsraums Billebogen, des Stadtteils Grasbrook und Infrastrukturanlagen in diesem Bereich in dem in der* ***Anlage Duldungsgebiet*** *rot umrandeten Bereich stattfinden. Insoweit verzichtet der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks auf Abwehr-, Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche, die aus dem Eigentum am Kaufgrundstück erwachsen. Gesetzliche Ansprüche wegen Sach- und Personenschäden (z.B. Gebäudeschäden durch Erschütterungen, Schäden an Fassaden oder Kraftfahrzeugen durch Staubimmissionen), die durch die zu duldenden Beeinträchtigungen entstehen, bleiben jedoch unberührt. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Befugnis zur Ausübung dieses Rechts Dritten zu überlassen.“*

14.3 Sach- und Personenschäden

Gesetzliche Ansprüche wegen Sach- und Personenschäden (z.B. Gebäudeschäden durch Erschütterungen, Schäden an Fassaden oder Kraftfahrzeugen durch Staubimmissionen), die durch die zu duldenden Beeinträchtigungen entstehen, bleiben unberührt.

14.4 Verpflichtung der Mieter und Nutzer

Der Käufer verpflichtet sich, in alle Miet- und Nutzungsverträge über das Kaufgrundstück bzw. die darauf errichteten baulichen Anlagen Regelungen aufzunehmen, wonach sich der jeweilige Vertragspartner in gleicher Weise wie der Käufer in den vorstehenden **§§ 14.1** bis **14.3** verpflichtet.

14.5 Übernahme von Baulasten

Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufgrundstück betreffende Baulasten zu übernehmen, die zur Sicherung der vom Käufer übernommenen Verpflichtungen nach **§§ 14.1** und **14.2** etwa zukünftig erforderlich sind.

14.6 Änderungsrecht

§ 30.8 findet Anwendung.

14.7 Rang

Das Rangverhältnis für sämtliche Dienstbarkeiten dieses **§ 14** ist in **§ 32.2.8** geregelt. Hinsichtlich etwaiger Finanzierungsgrundschulden ist **§ 26.3** zu beachten.

§ 15
Quartiersmanagement

15.1 Funktion

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 Quartiersmanagement zu, das auf eine Förderung der sozialen und materiellen Qualitäten der HafenCity angelegt ist.

15.2 Beitrittsverpflichtung

15.2.1 Der Käufer ist verpflichtet, sich auf Aufforderung der Verkäuferin an einem Quartiersmanagement mitzuwirken, das unter Einhaltung der in der **Anlage Quartiersmanagement** genannten Rahmenvorgaben eingerichtet wird. Die Aufforderung der Verkäuferin zur Mitwirkung am Quartiersmanagement kann frühestens nach Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung gemäß § 77 Abs. 2 HBauO, die der Käufer der Verkäuferin unverzüglich zuleitet, bzw. – wenn es an einer Anzeige fehlt – nach Aufnahme der Nutzung ergehen. **§ 9.14.2** gilt entsprechend.

15.2.2 Sollte der Käufer diese Verpflichtung nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Verkäuferin erfüllen, kann die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR [redacted] pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche für jeden über einen Monat nach Aufforderung der Verkäuferin folgenden vollen Kalendermonat verlangen, in dem die Verpflichtung des Käufers nicht erfüllt ist. Die anrechenbare Geschossfläche ist die Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO 1990. Abweichend von § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO 1990 gilt:

(a) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, Flure, Küchen, Sanitärräume, Abstell- und Lagerräume sowie vergleichbaren Funktionsräume und einschließlich ihrer jeweiligen Umfassungswände sind mitzurechnen;

(b) Flächen von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und Patios von Galerie- und Mezzaninflächen jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

(c) Aufenthaltsräume im Sinne dieser Vorschrift sind sowohl Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, weil sie die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen, als auch Räume, die objektiv und subjektiv zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auch wenn sie die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht erfüllen.

15.2.3 Hat sich zu dem Zeitpunkt, zu dem die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangt, der Monatsdurchschnitt des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), Basis 2010 = 100, gegenüber dem für den Monat der Beurkundung des Grundstückskaufvertrag festgestellten Wert um mehr als 5 % nach oben oder unten verändert, verändert sich die Höhe der von der Verkäuferin geforderten Vertragsstrafe um den entsprechenden Prozentsatz. Für den Fall, dass die vorstehende Klausel unwirksam sein sollte, verpflichten sich die Verkäuferin und der Käufer, eine zulässige Regelung zu treffen, die der vereinbarten Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.

15.2.4 Sollte der monatliche Beitrag, den der Käufer bei Erfüllung der Verpflichtung an das Quartiersmanagement zu zahlen hätte, geringer sein als EUR [redacted] pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche, beträgt die monatliche Vertragsstrafe nach **§ 15.2.2** EUR [redacted] pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche, jedoch maximal das 1,5-fache des monatlichen Beitrages, den der Käufer bei einer Beteiligung an dem Quartiersmanagement zu zahlen hätte. Die Vertragsstrafe ist auf insgesamt maximal den Betrag begrenzt, der für 360 Kalendermonate anfällt. Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Käufer ohne Verschulden gegen die Verpflichtung verstoßen hat. Die Verkäuferin ist berechtigt und behält sich vor, den Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe an das Quartiersmanagement abzutreten.

15.2.5 Der Käufer ist verpflichtet, auf Anforderung der Verkäuferin den vorstehenden Verpflichtungen entsprechende dingliche Sicherungen zu bewilligen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

15.3 Verpflichtung zur Weitergabe

15.3.1 Der Käufer ist verpflichtet, die von ihm nach **§ 15.2** übernommenen Pflichten einem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger bzw. den Erwerber entsprechend zu verpflichten.

15.3.2 Sollte der Käufer diese Verpflichtung zur Weitergabe nicht erfüllen, kann die Verkäuferin die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe des Betrages verlangen, der sich aus der Multiplikation der zum Zeitpunkt des Verstoßes gegen die

Weitergabeverpflichtung gemäß **§ 15.2** maßgeblichen monatlichen Vertragsstrafe mit der Differenz aus 360 Monaten und der Anzahl der Monate, in denen der Käufer bereits an dem Quartiersmanagement beteiligt war, ergibt. **§ 17.1.2(h)** findet daneben keine Anwendung.

15.3.3 Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Käufer ohne Verschulden gegen die Verpflichtung zur Weitergabe verstoßen hat.

§ 16
Verfügungsbeschränkung

16.1 Übertragung

16.1.1 Der Käufer verpflichtet sich, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin

(a) das Kaufgrundstück (ganz oder teilweise) zu verkaufen oder zu veräußern;

(b) Rechte aus diesem Grundstückskaufvertrag abzutreten, außer für Zwecke der Projektfinanzierung/Refinanzierung nach Maßgabe von **§ 1.2.5**;

(c) das Kaufgrundstück mit Grundpfandrechten oder Reallasten zu belasten oder den Inhalt eines bestehenden Grundpfandrechts oder einer Reallast zu ändern, außer für Zwecke der Projektfinanzierung/Refinanzierung;

(d) das Kaufgrundstück

(i) mit einem Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) oder

(ii) einem sonstigen dinglichen Recht

dinglich zu belasten.

Der Käufer verpflichtet sich darüber hinaus, Änderungen seiner Rechtsform der Verkäuferin unverzüglich anzuzeigen.

16.1.2 Bis ein Jahr nach Fertigstellung sind Rechtsvorgänge nach **§ 16.1.1** ausgeschlossen.

16.1.3 Nach Ablauf eines Jahres nach Fertigstellung bis 10 Jahre nach Fertigstellung bedarf ein Rechtsvorgang nach **§ 16.1.1** der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der

Verkäuferin. Die Zustimmung der Verkäuferin darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann nicht vor, wenn

(a) die Pflichten des Käufers aus diesem Grundstückskaufvertrag vollständig übernommen werden (inklusive Nutzungsbindungen nach **§ 11** und Weiterübertragungsverpflichtung nach **§ 24**); und

(b) es sich bei dem Dritten um einen Investor handelt, der

(i) ein institutioneller Investor, ein Family Office oder ein sonst ähnlich langfristig orientierter Investor ist und

(ii) eine der Bedeutung des Bauvorhabens entsprechende positive Reputation hat, der also insbesondere nicht im Zusammenhang mit Sekten (insbesondere Scientology oder anderen Organisationen dieser Art) oder extremistischen Gruppierungen wahrgenommen wird und der auch nicht auf der EU-Finanz-Sanktionsliste geführt wird; und

(c) es keinen belegbaren Grund zu der Annahme gibt, dass der Käufer die übernommenen Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllen werde (insoweit liegt die Darlegungslast bei der Verkäuferin).

16.1.4 Nach Ablauf von 10 Jahren ab Fertigstellung ist eine Zustimmung der Verkäuferin nicht mehr erforderlich.

16.1.5 Hat der Käufer die Verkäuferin schriftlich und unter Übersendung der für die Beurteilung der in **§ 16.1.3** genannten Voraussetzungen erforderlichen Unterlagen um Zustimmung zu den oben genannten Verfügungen ersucht, so gilt die Zustimmung als erteilt, wenn die Verkäuferin nicht innerhalb von 8 Wochen die Zustimmung verweigert.

16.1.6 Eine Aufteilung nach WEG, eine Realteilung des Grundstücks und eine Belastung des Kaufgrundstücks mit einem Erbbaurecht sind auch nach Fertigstellung auf Dauer ausgeschlossen.

16.1.7 Die Regelungen dieses **§ 16.1** gelten entsprechend für den Abschluss eines einem Verkauf oder einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechenden Geschäfts (z.B. die

Begründung von (atypischen oder typischen) stillen Gesellschaften oder Treuhandverhältnissen, oder die Einbringung des Grundstücks in eine Gesellschaft oder jede sonstige oder mittelbare oder unmittelbare Veräußerung).

16.2 Kontrollwechsel

16.2.1 SPSA ist indirekte Gesellschafterin des Käufers und hält indirekt sämtliche Stimmrechte an dem Käufer. Dieser Umstand war für die Entscheidung der Verkäuferin, das Kaufgrundstück an den Käufer zu verkaufen, von wesentlicher Bedeutung.

16.2.2 Ein ***Kontrollwechsel*** findet statt, wenn – gleich aus welchem Grund –

(a) SPSA gesellschaftsrechtlich aus dem Käufer ausscheidet oder

(b) SPSA die Mehrheit der Anteile oder die Mehrheit der Stimmrechte an dem Käufer verliert oder

(c) das durch diesen Grundstückskaufvertrag begründete Vertragsverhältnis aufgrund einer Umwandlungsmaßnahme (insbesondere Verschmelzung, Aufspaltung, Abspaltung und Ausgliederung) im Wege einer (partiellen) Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen Rechtsträger, an dem SPSA nicht sowohl die Mehrheit der Anteile als auch die Mehrheit der Stimmrechte hält, übergeht.

16.2.3 Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, solange die SPSA weiterhin mindestens 51% der Anteile und der Stimmrechte an dem Käufer (indirekt) hält und die übrigen 49% der Anteile an einen Investor veräußert wurden, welcher

(a) ein institutioneller Investor, ein Family Office oder ein sonst ähnlich langfristig orientierter Investor ist und

(b) eine der Bedeutung des Bauvorhabens entsprechende positive Reputation hat, der also insbesondere nicht im Zusammenhang mit Sekten (insbesondere Scientology oder anderen Organisationen dieser Art) oder extremistischen Gruppierungen wahrgenommen wird und der auch nicht auf der EU-Finanz-Sanktionsliste geführt wird,

(***Erlaubter Investor***).

16.2.4 Bis ein Jahr nach Fertigstellung ist ein Kontrollwechsel ausgeschlossen.

16.2.5 Nach Ablauf eines Jahres nach Fertigstellung bis 10 Jahre nach Fertigstellung bedarf ein Kontrollwechsel der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin. Die Zustimmung der Verkäuferin darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann nicht vor, wenn

(a) sich der oder die Gesellschafter bzw. Neugesellschafter, die im Zuge des Ausscheidens der SPSA in die Gesellschaft eintreten oder die nach dem Kontrollwechsel eine Mehrheit der Anteile oder Stimmrechte halten, gegenüber der Verkäuferin in einem gemeinsam mit dem Käufer geschlossenen Nachtrag zu diesem Grundstückskaufvertrag in gleicher Weise wie unter **§ 16.2** sowie **§ 17.2** verpflichten, und

(b) auch nach Durchführung des Kontrollwechsels sichergestellt ist, dass die Pflichten des Käufers oder dessen Rechtsnachfolgers aus diesem Grundstückskaufvertrag (inklusive Nutzungsbindungen nach **§ 11**) vollständig erfüllt werden, und

(c) es sich bei dem oder den Gesellschaftern, die im Zuge des Ausscheidens der SPSA in die Gesellschaft eintreten oder die nach dem Kontrollwechsel eine Mehrheit der Anteile oder Stimmrechte halten, um einen Erlaubten Investor handelt.

Eine Zustimmung der Verkäuferin lässt ihre gesetzlichen Rechte zum Gläubigerschutz unberührt.

16.2.6 Nach Ablauf von 10 Jahren ab Fertigstellung ist eine Zustimmung der Verkäuferin nicht mehr erforderlich.

16.2.7 Hat der Käufer die Verkäuferin schriftlich und unter Übersendung für die Beurteilung der in **§ 16.2.5** genannten Voraussetzungen erforderlichen Unterlagen um Zustimmung zum Kontrollwechsel ersucht, so gilt die Zustimmung als erteilt, wenn die Verkäuferin nicht innerhalb von 8 Wochen die Zustimmung verweigert.

16.2.8 Der oder die Gesellschafter, die nach **§ 16.2.5(a)** einen Nachtrag mit der Verkäuferin schließen oder zu deren Eintritt die Verkäuferin nach **§ 16.2.5** ihre Zustimmung erteilt, werden in diesem Grundstückskaufvertrag auch ***Neugesellschafter*** bezeichnet.

16.2.9 Die Regelungen dieses § **16.2** gelten entsprechend für jegliche den in diesem **§ 16.2** aufgeführten Rechtsvorgängen wirtschaftlich entsprechenden Vorgänge, insbesondere für jede Form der unmittelbaren oder mittelbaren Veräußerung.

16.3 Andienungspflicht des Käufers

16.3.1 Beabsichtigt der Käufer, das Kaufgrundstück nach Ablauf eines Zeitraums von 50 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens ganz oder teilweise zu veräußern, ist er verpflichtet, dies der Verkäuferin schriftlich mitzuteilen und der Verkäuferin das Kaufgrundstück zum Verkehrswert und auch im Übrigen zu marktüblichen Bedingungen anzudienen. Der Verkehrswert wird dabei durch ein fachlich geeignetes, international anerkanntes Immobilienbewertungsunternehmen (etwa Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CBRE, Savills, Colliers) bestimmt.

16.3.2 Hat die Verkäuferin Interesse am Rückerwerb des Kaufgrundstücks, wird sie dies dem Käufer innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der Mitteilung des Käufers (inklusive des Gutachtens zum Marktpreis) schriftlich mitteilen. Danach werden die Parteien unverzüglich mit den Vertragsverhandlungen beginnen.

16.3.3 Kommt innerhalb von 3 Monaten nach Aufnahme der Verhandlungen zwischen den Parteien kein Kaufvertrag zustande, ist der Käufer berechtigt, mit einem Dritten einen Kaufvertrag über das Kaufgrundstück abzuschließen. Dies gilt jedoch nur, wenn die Konditionen des Kaufvertrages in der Gesamtbetrachtung für den Dritten nicht vorteilhafter sind als die mit der Verkäuferin zuletzt verhandelten Konditionen.

§ 17
Vertragsstrafen

17.1 Vertragsstrafen des Käufers

17.1.1 Kommt der Käufer einer der nachstehend bezeichneten Verpflichtungen nicht oder nicht fristgemäß nach, kann die Verkäuferin unbeschadet ihrer sonstigen Rechte und Ansprüche (insbesondere unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung und eines

etwaigen nach diesem Grundstückskaufvertrag bestehenden Rücktrittsrechts und Wiederkaufsrechts) für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar hinsichtlich der folgenden Verpflichtungen (Verstoß gegen Meilensteine):

(a) Vorlage der Vorplanung nicht spätestens innerhalb von [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung): Bis zu EUR [redacted] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted];

(b) Vorlage des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts nicht spätestens innerhalb von [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung): Bis zu EUR [redacted] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted];

(c) Beantragung aller für die Durchführung des Bauvorhabens zwingend erforderlichen Genehmigungen in vollständiger und prüffähiger Form nicht spätestens [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) (wobei die Pflicht zur Antragstellung frühestens [redacted] nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans besteht): Bis zu EUR [redacted] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted];

(d) Beginn des Bauvorhabens (**§ 9.3.4**) nicht spätestens innerhalb von [redacted] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung: Bis zu EUR [redacted] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted];

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

(f) Fertigstellung des Bauvorhabens (**§ 9.3.6**) nicht spätestens innerhalb von [redacted] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen

Baugenehmigung: Bis zu EUR [redacted] für jeden vollen Monat der Fristüberschreitung, bis zu einer Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted]

17.1.2 Kommt der Käufer einer der nachstehend bezeichneten Verpflichtungen nicht oder nicht fristgemäß nach, kann die Verkäuferin unbeschadet ihrer sonstigen Rechte und Ansprüche (insbesondere unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung und eines etwaigen nach diesem Grundstückskaufvertrag bestehenden Rücktrittsrechts und Wiederkaufsrechts) für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar hinsichtlich der folgenden Verpflichtungen (Verstoß gegen sonstige Vertragspflichten):

(a) Verstoß gegen Pflicht aus **§ 9.4** (unter Berücksichtigung von **§ 9.4.8**) zur Verpflichtung zur Vereinbarung von Eintrittsrechten für die Verkäuferin und der damit zusammenhängenden Verpflichtungen bis zu EUR [redacted] für jeden Verstoß pro Vertrag;

(b) Verstoß gegen Pflicht aus **§ 9.5.3** zur Zugänglichmachung der dort genannten Unterlagen, wenn der Controller aufgrund dieser fehlenden Unterlagen den Nachweis gemäß **§ 9.5.4** nicht erbringen kann, in Höhe von EUR [redacted] (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) für jeden vollendeten Monat, um den sich die Erbringung des Nachweises verzögert, bis zur Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted]; eine Verzögerung liegt erst dann vor, wenn die in **§§ 9.5.5** und **9.5.6** genannten Fristen um mehr als einen Monat überschritten werden;

(c) Verstoß gegen Pflicht aus **§ 9.14.1** zur Verpflichtung zur Beteiligung am Rechtsträger Mobilität, wenn er hierzu von der Verkäuferin oder der HCH aufgefordert wurde und dieser Aufforderung nicht binnen eines Monats nachgekommen ist, bis zu EUR [redacted] für jedes angefangene Jahr, in dem der Käufer die Verpflichtung nicht erfüllt hat;

(d) Verstoß gegen Pflicht aus **§ 11.2.1** zur publikumsbezogenen Nutzung in Höhe von EUR [redacted]/m² nicht vertragsgerecht genutzter anrechenbarer Geschossfläche für jeden angefangenen Monat der Nichterfüllung der Verpflichtung, bis zur Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted]/m² 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 Verpflichtung 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;

(e) Verstoß gegen Pflicht aus **§ 11.2.2** zur Einsehbarkeit durch die Fenster in Höhe von EUR [redacted] für jeden horizontal gemessenen laufenden Meter Fenster, bei dem die Einsehbarkeit entgegen der Verpflichtung eingeschränkt ist, für jeden angefangenen Monat der Nichterfüllung der Verpflichtung, bis zur Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted] für jeden horizontal gemessenen laufenden Meter Fenster, bei dem die Einsehbarkeit entgegen der Verpflichtung eingeschränkt ist;

(f) Verstoß gegen Pflicht aus **§ 14.4** zur Aufnahme der näher bezeichneten Regelungen in allen Miet- und Nutzungsverträgen bis zu EUR [redacted] für jeden Miet- und Nutzungsvertrag, in dem eine oder mehrere der vorgenannten Regelungen nicht aufgenommen sind pro vollendetem Jahr des Verstoßes, bis zur Höhe von insgesamt maximal EUR [redacted] für jeden Miet- und Nutzungsvertrag;

(g) Verstoß gegen Pflicht aus **§ 16.1** zu Verfügungsbeschränkungen bis insgesamt EUR [redacted];

(h) Verstoß gegen Pflicht aus **§ 24** zur Verpflichtung von Rechtsnachfolgern bis zu EUR [redacted]

17.1.3 Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn den Käufer nachweisbar kein Verschulden am Verstoß trifft. Die Beweislast hierfür liegt beim Käufer.

17.1.4 Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt erhoben werden; dies gilt nur bis zum Erreichen des in der jeweiligen Vertragsstrafe vereinbarten maximalen Betrags. Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Verkäuferin unter Berücksichtigung der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des

öffentlichen Interesses und des mit den Regelungen dieses Vertrages jeweils verfolgten Zwecks, insbesondere des mit der Grundstücksveräußerung verfolgten städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zwecks, sowie nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen; § 343 BGB bleibt unberührt. Andere und weitergehende Rechte und Ansprüche der Verkäuferin, insbesondere auf Erfüllung und auf Schadensersatz sowie die Rücktritts- und Wiederkaufsrechte nach diesem Grundstückskaufvertrag, bleiben unberührt. Eine Vertragsstrafe wird auf eventuell weitergehende Schadensersatzansprüche der Verkäuferin angerechnet.

17.1.5 Wirkt sich in einem Fall von **§ 17.1.1** (Verstoß gegen Meilensteine) eine Fristüberschreitung auch unmittelbar auf weitere, spätere Meilensteine aus, so dass durch dieselbe Fristüberschreitung mehrere Vertragsstrafen anfallen würden, so soll nur die erstverwirkte Vertragsstrafe anfallen, damit derselbe Umstand nicht mehrfach „bestraft" wird.

17.1.6 Wird der ursprüngliche Fertigstellungstermin eingehalten, entfallen etwa gemäß **§ 17.1.1** (Verstoß gegen Meilensteine) verwirkte Vertragsstrafen für die Nichteinhaltung von Zwischenfristen; etwaige zu diesem Zeitpunkt bereits geleistete Vertragsstrafen sind in diesem Fall unverzüglich zurückzugewähren. Dies gilt nicht, sofern und soweit durch die Nichteinhaltung der Zwischenfristen der Verkäuferin ein Schaden entstanden ist.

17.2 Vertragsstrafen der Gesellschafter

17.2.1 Kommt die SPSA ihrer Verpflichtung nach **§ 16.2** nicht nach, kann die Verkäuferin unbeschadet ihres Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet ihres nach diesem Grundstückskaufvertrag bestehenden Rücktrittsrechts und Wiederkaufsrechts für jeden Fall der Zuwiderhandlung von der SPSA eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar insgesamt bis EUR [redacted]

17.2.2 Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn die SPSA ohne Verschulden gegen die ihr auferlegte Verpflichtung verstoßen hat.

17.2.3 **§ 17.1.4** gilt entsprechend.

17.3 Fälligkeit

17.3.1 Jede Strafzahlung nach diesem **§ 17** ist fällig [redacted] nach Zugang einer schriftlichen Aufforderung zur Zahlung unter Nennung von Betrag und Grund durch die Verkäuferin beim Käufer. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die unwiderrufliche Gutschrift auf dem Konto der Verkäuferin maßgeblich.

17.3.2 Alle Strafzahlungen nach diesem **§ 17** müssen zum Fälligkeitstag dem Konto der Verkäuferin unwiderruflich gutgeschrieben sein. Wird eine Zahlung nicht termingemäß gezahlt, so ist der jeweils nicht gezahlte Betrag ab Fälligkeit mit jährlich 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Der bei Eintritt der Fälligkeit geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt. Sonstige Rechte und Ansprüche der Verkäuferin bleiben unberührt. Bei nicht termingerechter Zahlung bedarf es keiner Mahnung zur Herbeiführung der Verzugsfolgen.

17.4 Höchstgrenze Vertragsstrafen

Die Summe der Vertragsstrafen gemäß vorstehender **§§ 17.1** und **17.2** – unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der Verstöße – ist auf insgesamt maximal EUR [redacted] begrenzt.

§ 18
Rücktritt

18.1 Rücktrittsrecht der Verkäuferin

18.1.1 Bis zum Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks an den Käufer ist die Verkäuferin zum Rücktritt von diesem Grundstückskaufvertrag in den folgenden Fällen berechtigt (Verstoß gegen Meilensteine):

(a) Vorlage der Vorplanung nicht innerhalb von [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung).

(b) Vorlage des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts nicht innerhalb von [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung).

(c) Beantragung aller für die Durchführung des Bauvorhabens zwingend erforderlichen Genehmigungen in vollständiger und prüffähiger Form nicht innerhalb von [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) (wobei die Pflicht zur Antragstellung frühestens [redacted] nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans besteht).

18.1.2 Bis zum Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks an den Käufer ist die Verkäuferin zum Rücktritt von diesem Grundstückskaufvertrag in den folgenden Fällen berechtigt (Verstoß gegen sonstige Vertragspflichten):

(a) Vollständiger oder teilweiser Verzug des Käufers mit der Zahlung auch nur einer der Kaufpreisraten.

(b) Nicht rechtzeitiges Erbringen der Finanzierungsnachweise nach **§ 3** durch den Käufer.

(c) Beantragung einer Genehmigung durch den Käufer entgegen **§§ 8.5.4, 8.5.5** ohne Zustimmung der Verkäuferin.

18.1.3 Bis zum Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks an den Käufer ist die Verkäuferin zum Rücktritt von diesem Grundstückskaufvertrag in den folgenden Fällen berechtigt (Sonstige Umstände):

(a) Nicht erfolgte Übermittlung des Schreiben Planreife bis zum [redacted] durch die Verkäuferin an den Käufer, da die Planreife bis dahin nicht erreicht wurde.

(b) Eintritt einer Wirtschaftliche Verschlechterung des Käufers gemäß **§ 10.7**.

18.1.4 Die Verkäuferin ist erst nach erfolglosem Ablauf einer nach Eintritt des jeweiligen Rücktrittsgrundes von der Verkäuferin zur Abhilfe schriftlich gesetzten Frist von mindestens einem Monat unter gleichzeitiger Androhung des Rücktritts zum Rücktritt berechtigt.

18.1.5 Sonstige Rechte und Ansprüche der Verkäuferin bleiben unberührt. Insbesondere ist die Verkäuferin gemäß **§ 18.3.5** berechtigt, in die bestehenden Bau- und Planerverträge einzutreten. Ebenso bleibt ein eventuell bestehendes Rücktrittsrecht der

Verkäuferin gemäß **§ 30.9** oder §§ 282, 314, 324 BGB unberührt. Darüber hinaus sind die vertraglichen Rücktrittsrechte der Verkäuferin in diesem **§ 18.1** abschließend geregelt.

18.2 Rücktrittsrecht des Käufers

18.2.1 Der Käufer ist nur berechtigt, von diesem Grundstückskaufvertrag zurückzutreten, falls

(a) dem Käufer das Schreiben Planreife gemäß **§ 8.4.3** nicht bis zum Ablauf von 36 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) übermittelt wurde (wobei für die Einhaltung der Frist das Datum der schriftlichen Erklärung entscheidend ist);

(b) der Käufer den Bauantrag vertragsgemäß entsprechend **§§ 8.5.4, 8.5.5, 8.5.8** abgestimmt und eingereicht hat und dieser Bauantrag

(i) nicht innerhalb von 12 Monaten beschieden wird und/oder

(ii) negativ beschieden, also abgelehnt wird und/oder

(iii) nur mit solchen Nebenbestimmungen beschieden wird, die die Umsetzung des Fortgeschriebenen Bebauungs- und Nutzungskonzeptes oder die Fertigstellung des Bauvorhabens unmöglich machen;

(c) eine vertragsgemäß und vollständig beantragte Genehmigung aufgehoben oder widerrufen wird, sodass die weitere Realisierung des Bauvorhabens ausgeschlossen wird, ohne dass der Käufer dies zu vertreten hat;

(d) bis zum Übergabetag eine wesentliche Verschlechterung des Kaufgrundstücks eintritt, die die weitere Realisierung des Bauvorhabens technisch ausschließt und die nicht innerhalb einer angemessenen Frist von der Verkäuferin beseitigt wird; wesentlich sind solche Verschlechterungen, die über eine normale Abnutzung hinausgehen und deren Beseitigungskosten im Einzelfall voraussichtlich 2,5 % des Kaufpreises übersteigen;

(e) der Bebauungsplan (**§ 8.4**) bekanntgegeben wurde und nicht innerhalb von 36 Monaten nach Bekanntgabe bestandskräftig im Sinne von **§ 18.2.5** geworden ist.

Weitere vertragliche Rücktrittsrechte des Käufers sind ausgeschlossen. §§ 282, 314, 324 BGB bleiben unberührt.

18.2.2 Der Käufer ist erst nach erfolglosem Ablauf einer nach Eintritt des jeweiligen Rücktrittsgrundes von dem Käufer zur Abhilfe schriftlich gesetzten Frist von mindestens einem Monat unter gleichzeitiger Androhung des Rücktritts zum Rücktritt berechtigt.

18.2.3 Das Rücktrittsrecht des Käufers erlischt, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Rücktritts vor der Ausübung des Rücktritts entfallen.

18.2.4 Die Verkäuferin ist berechtigt, die Wirkungen eines vom Käufer berechtigt erklärten Rücktritts nach **§ 18.2.1** vorläufig abzuwenden, indem sie innerhalb von 6 Wochen nach Zugang der Rücktrittserklärung für einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten eine einredefreie Garantieerklärung der Verkäuferin gegenüber dem von dem Käufer zu benennenden Kreditinstitut zur Absicherung der durch den Rücktritt entstehenden Ansprüche des Käufers nach **§ 18.3** stellt. Die Wirksamkeit des Rücktritts tritt vor Ablauf der Frist, innerhalb derer die Verkäuferin das Rücktrittsrecht abwenden kann, nicht ein.

(a) Sollten während der Laufzeit der Garantieerklärung die Voraussetzungen für die Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß **§ 18.2.1** entfallen, so werden die Wirkungen des Rücktritts nach **§ 18.2.1** endgültig abgewendet und das Rücktrittsrecht des Käufers erlischt.

(b) Sollten während der Laufzeit der Garantieerklärung die Voraussetzungen für die Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß **§ 18.2.1** nicht entfallen, so werden die Wirkungen des Rücktritts nicht weiter abgewendet und der Rücktritt des Käufers wird wirksam.

18.2.5 Der Bebauungsplan ist bestandskräftig, wenn

(a) innerhalb eines Jahres nach seiner Bekanntgabe kein aussichtsreicher Rechtsbehelf (Normenkontrollantrag) erhoben wurde oder

(b) zwar innerhalb eines Jahres nach seiner Bekanntgabe ein aussichtsreicher Rechtsbehelf (Normenkontrollantrag) zunächst erhoben wurde, dieser aber in der Folgezeit abschlägig beschieden, nicht mehr aussichtsreich, zurückgenommen oder anderweitig erledigt wurde (***Erledigungsgründe Rechtsbehelf***) und innerhalb des betreffenden Jahres kein weiterer aussichtsreicher Rechtsbehelf erhoben wird, der nicht entsprechend den vorstehenden Erledigungsgründen Rechtsbehelf erledigt wurde.

18.2.6 Die Parteien werden sich bezüglich der Frage, ob ein Rechtsbehelf (Normenkontrollantrag) aussichtsreich ist, um eine gemeinsame Einschätzung unter Einbeziehung des Rechtsamts der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (erforderlichenfalls mit Unterstützung eines Experten) bemühen. Falls trotz Einschaltung des Experten keine Einigung erzielt wird, gilt die Schiedsgerichtsklausel (**§ 29**).

18.3 Ausübung und Folgen des Rücktritts

18.3.1 Der Rücktritt ist innerhalb von 3 Monaten nach Vorliegen der Rücktrittsvoraussetzungen durch schriftliche Erklärung auszuüben. Anderenfalls erlischt das jeweilige Rücktrittsrecht. Die Frist beginnt erst mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) zu laufen.

18.3.2 Die Erklärung des Rücktritts ist dem Notar zu übermitteln, der von den Parteien jeweils zur Entgegennahme von Rücktrittserklärungen unwiderruflich bevollmächtigt wird. Der Rücktritt wird nur mit Zugang der Rücktrittserklärung beim Notar gegenüber der anderen Partei wirksam. Der Notar informiert die jeweils andere Partei jeweils unverzüglich über den Zugang einer Rücktrittserklärung.

18.3.3 Der Rücktritt ist ausgeschlossen, soweit der Rücktrittsgrund vor dem Zugang der Rücktrittserklärung bei dem Notar entfallen ist. Die Rücktrittsrechte stehen einer Partei im Übrigen nicht zu, wenn der jeweilige Rücktrittsgrund überwiegend von der jeweiligen Partei zu vertreten ist; es wird klargestellt, dass die Verkäuferin eine etwaig fehlende Planreife nicht zu vertreten hat. Es gilt **§ 25.2**.

18.3.4 Nach Wirksamwerden des Rücktritts nach diesem **§ 18** ist dieser Grundstückskaufvertrag, soweit er vom Rücktritt betroffen ist, rückabzuwickeln. Der Käufer hat das Kaufgrundstück an die Verkäuferin zurück zu übergeben. Die Rückabwicklung erfolgt Zug-um-Zug gegen Rückzahlung des gezahlten Kaufpreises oder, sofern noch nicht gezahlt, Rückgabe der Vorabsicherheit und Vertragssicherheit, soweit nicht etwaige Zahlungsansprüche, wie etwa Vertragsstrafen oder abzulösende Belastungen in Abteilung III, bestehen.

18.3.5 Die Verkäuferin ist im Falle eines Rücktritts der Verkäuferin oder des Käufers berechtigt, in die vom Käufer im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträgen inklusive aller im Zusammenhang mit der Planung, der Errichtung des Bauvorhabens sowie sonstiger relevanter Dokumente mit Planern, Architekten, Fachingenieuren, Projektsteuerern u.ä. sowie sämtlichen bauausführenden Unternehmen durch einseitige Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer anstelle des Käufers mit allen Rechten und Pflichten einzutreten oder die Übertragung auf einen von der Verkäuferin zu benennenden Dritten zu verlangen, soweit in dem jeweils betreffenden Vertrag ein entsprechendes Eintrittsrecht enthalten ist.

18.3.6 Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb von 3 Wochen nach Wirksamwerden des Rücktritts sämtliche vom Käufer oder von Dritten im Zusammenhang mit der Planung und Bauerrichtung erstellten Unterlagen (z.B. Pläne, Berechnungen, Bauantragsunterlagen, etc.) (einschließlich jeglicher sonstiger relevanter Dokumentation, etwa aller angedrohten, anhängigen oder abgeschlossenen Verfahren) sowie entsprechende digitale Fassungen an die Verkäuferin herauszugeben, insbesondere alle Arbeitsergebnisse (auch Zwischenergebnisse) aus den Maßnahmen im Zusammenhang mit den Meilensteinen. Darüber hinaus hat der Käufer der Verkäuferin sämtliche Unterlagen und Verträge auszuhändigen, die für die Bewirtschaftung des Kaufgrundstücks notwendig sind.

18.3.7 Ist bei Ausübung des Rücktritts die Errichtung des Bauvorhabens noch nicht begonnen, so hat der Käufer nur im Falle eines Rücktritts gemäß **§ 18.1.3(a)** oder **§ 18.2** zuzüglich zur Rückzahlung des gezahlten Kaufpreises einen Anspruch auf Erstattung des höheren der beiden folgenden Beträge:

(a) [redacted] der nachgewiesenen und angemessenen, externen Kosten, die der Käufer nach Abschluss der Abgestimmten Vorplanung für die Planung, Vorbereitung und/oder Durchführung der Bauverpflichtung nach **§ 9.1** und für etwaige Sanierungs-, Sicherungs- und Untersuchungsverpflichtungen aufgewandt hat (insbesondere Bau- und Baunebenkosten). Dies gilt nur, soweit die Aufwendungen für den Käufer infolge des Rücktritts wertlos geworden sind und von einem Dritten, also insbesondere nicht vom Käufer selbst oder von einer mit dem Käufer verbundenen Gesellschaft, erbracht wurden.

(b) [redacted] eines den Kaufpreis übersteigenden Erlöses für das Kaufgrundstück (ohne bauliche Anlagen), den die Verkäuferin bei einem etwaigen Verkauf des Grundstücks innerhalb von 10 Jahren nach Ausübung des Rücktritts erzielt, maximal jedoch [redacted] der gemäß **§ 18.3.7(a)** nachgewiesenen Kosten.

18.3.8 Ist bei Ausübung des Rücktritts die Errichtung des Bauvorhabens begonnen (**§ 9.3.4**), zahlt die Verkäuferin zusätzlich zu der Rückzahlung des Kaufpreises eine Pauschalentschädigung in Höhe eines etwa erzielten Erlöses, sofern sie sich in der Lage sieht, die baulichen Anlagen im Rahmen ihrer stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen innerhalb von 10 Jahren ab Ausübung des Rücktritts zu verwerten. Der Erlös bemisst sich nach dem von der Verkäuferin erzielten Preis für die baulichen Anlagen abzüglich eines etwaigen Aufwandes der Verkäuferin im Hinblick auf die baulichen Anlagen wie beispielsweise Kosten für eine Sicherung oder einen Rück- oder Umbau, und abzüglich etwaiger Abrisskosten und abzüglich des Kaufpreises für das Kaufgrundstück.

18.3.9 Ist bei Ausübung des Rücktritts das Bauvorhaben fertig gestellt (**§ 9.3.6**), zahlt die Verkäuferin den Verkehrswert des Bauvorhabens (inklusive Grundstück), der bestimmt wird durch den Verkehrswert (hypothetischer Verkaufserlös) zum Zeitpunkt der Ausübung des Rücktrittsrechts. Bei der Bemessung des Verkehrswerts bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht. Sollte über den Verkehrswert zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden, fachlich geeigneten, international anerkannten Immobilienbewertungsunternehmen (etwa Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CBRE, Savills, Colliers) für beide

Parteien verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 92 ZPO.

18.3.10 Ein von der Verkäuferin nach diesem **§ 18.3** zu zahlender Betrag mindert sich um bereits verwirkte, jedoch vom Käufer noch nicht geleistete Zahlungen und um noch nicht geleistete bzw. nicht auf eventuelle Schadensersatzansprüche angerechnete Vertragsstrafen gemäß **§ 17** sowie um etwaig bestehende Schadensersatzansprüche.

18.3.11 Im Falle eines Rücktritts gemäß **§§ 18.1.1, 18.1.2** und **18.1.3(b)** werden zusätzlich von dem zurückzuzahlenden Betrag die Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Vollzug des Rücktritts abgezogen.

18.3.12 Weitere Rechte und Ansprüche des Käufers aus oder im Zusammenhang mit einer Verzögerung des Erreichens des Planungsstandes nach § 33 Abs. 1 BauGB und mit einem Rücktritt nach diesem **§ 18** sind ausgeschlossen.

§ 19
Wiederkauf

19.1 Wiederkaufsrecht der Verkäuferin

19.1.1 Nach dem Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks auf den Käufer ist die Verkäuferin zum Wiederkauf des Kaufgrundstücks berechtigt (und das Wiederkaufsrecht entsteht auch erst aufschiebend bedingt mit dem Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks auf den Käufer) und kann die Rückübertragung in den folgenden Fällen verlangen (Verstoß gegen Meilensteine):

(a) Beantragung aller für die Durchführung des Bauvorhabens zwingend erforderlichen Genehmigungen in vollständiger und prüffähiger Form nicht spätestens [redacted] nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) (wobei die Pflicht zur Antragstellung frühestens [redacted] nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans besteht).

(b) Beginn des Bauvorhabens (**§ 9.3.4**) nicht spätestens innerhalb von [redacted] nach Übergabe des Kaufgrundstücks und Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung.

(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.

19.1.2 Nach dem Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks auf den Käufer ist die Verkäuferin zum Wiederkauf des Kaufgrundstücks berechtigt (und das Wiederkaufsrecht entsteht auch erst aufschiebend bedingt mit dem Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks auf den Käufer) und kann die Rückübertragung in den folgenden Fällen verlangen (Verstoß gegen sonstige Verpflichtungen):

(a) Verstoß des Käufers gegen die Verfügungsbeschränkung gemäß **§ 16.1** innerhalb [redacted] nach Fertigstellung.

(b) Verletzung der vertraglichen Verpflichtung der SPSA aus **§ 16.2.4** (also Vornahme eines ausgeschlossenen Kontrollwechsels) innerhalb [redacted] nach Fertigstellung.

(c) Realisierung eines von der Baugenehmigung mehr als nur unwesentlich abweichendes Vorhaben durch den Käufer.

19.1.3 Nach dem Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks auf den Käufer ist die Verkäuferin zum Wiederkauf des Kaufgrundstücks berechtigt (und das Wiederkaufsrecht entsteht auch erst aufschiebend bedingt mit dem Übergang des Eigentums des Kaufgrundstücks auf den Käufer) und kann die Rückübertragung in den folgenden Fällen verlangen (Sonstige Umstände):

(a) Eintritt einer Wirtschaftliche Verschlechterung des Käufers gemäß **§ 10.7** innerhalb [redacted] nach Fertigstellung.

19.1.4 Die Verkäuferin ist erst nach erfolglosem Ablauf einer nach Eintritt des jeweiligen Wiederkaufsrechts von der Verkäuferin zur Abhilfe schriftlich gesetzten Frist von mindestens 1 Monat unter gleichzeitiger Androhung des Wiederkaufs zum Wiederkauf berechtigt.

19.1.5 Die Wiederkaufsrechte nach **§§ 19.1.1** bis **19.1.3** sind abschließend. Sonstige Rechte und Ansprüche der Verkäuferin bleiben unberührt. Insbesondere ist die Verkäuferin gemäß **§ 19.2.5** berechtigt, in die bestehenden Bau- und Planerverträge einzutreten, soweit in dem jeweils betreffenden Vertrag ein entsprechendes Eintrittsrecht enthalten ist. Ebenso bleibt ein eventuell bestehendes Rücktrittsrecht der Verkäuferin gemäß **§ 30.9** unberührt.

19.2 Ausübung und Folgen des Wiederkaufs

19.2.1 Der Wiederkauf ist innerhalb von 9 Monaten nach Vorliegen der Wiederkaufsvoraussetzungen durch schriftliche Erklärung auszuüben. Anderenfalls erlischt das jeweilige Wiederkaufsrecht.

19.2.2 Die Erklärung des Wiederkaufs ist dem Notar zu übermitteln, der von den Parteien jeweils zur Entgegennahme von Wiederkaufserklärungen unwiderruflich bevollmächtigt wird. Der Wiederkauf wird nur mit Zugang der Wiederkaufserklärung beim Notar gegenüber der anderen Partei wirksam. Der Notar informiert die jeweils andere Partei jeweils unverzüglich über den Zugang der Wiederkaufserklärung.

19.2.3 Der Wiederkauf ist ausgeschlossen, soweit das Wiederkaufsrecht vor dem Zugang der Wiederkaufserklärung bei dem Notar entfallen ist. Die Wiederkaufsrechte stehen der Verkäuferin im Übrigen nicht zu, wenn das jeweilige Wiederkaufsrecht überwiegend von der Verkäuferin zu vertreten ist. Es gilt **§ 25.2**.

19.2.4 Nach Wirksamwerden des Wiederkaufs nach diesem **§ 19** hat der Käufer Zug-um-Zug gegen Zahlung des Wiederkaufspreises soweit nicht etwaige Zahlungsansprüche, wie etwa Vertragsstrafen bestehen, das Kaufgrundstück an die Verkäuferin zurück zu übereignen. Das Bauvorhaben geht, soweit es zu diesem Zeitpunkt bereits errichtet ist, in das Eigentum der Verkäuferin über.

19.2.5 Die Verkäuferin ist im Falle eines ausgeübten Wiederkaufsrechts berechtigt, in die vom Käufer im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge mit Planern, Architekten, Fachingenieuren, Projektsteuerern u.ä. sowie sämtlichen bauausführenden Unternehmen durch einseitige Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer anstelle des Käufers mit allen Rechten und Pflichten einzutreten oder die Übertragung auf einen von der Verkäuferin zu

benennenden Dritten zu verlangen, soweit in dem jeweils betreffenden Vertrag ein entsprechendes Eintrittsrecht enthalten ist.

19.2.6 Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb von 3 Wochen nach Wirksamwerden des Wiederkaufs sämtliche vom Käufer oder von Dritten im Zusammenhang mit der Planung und/oder Bauerrichtung erstellten Unterlagen (z.B. Pläne, Berechnungen, Bauantragsunterlagen, etc.) (einschließlich jeglicher sonstiger relevanter Dokumentation, etwa aller angedrohten, anhängigen oder abgeschlossenen Verfahren) sowie entsprechende digitale Fassungen an die Verkäuferin herauszugeben, insbesondere alle Arbeitsergebnisse (auch Zwischenergebnisse) aus den Maßnahmen im Zusammenhang mit den Meilensteinen. Darüber hinaus hat der Käufer der Verkäuferin sämtliche Unterlagen und Verträge auszuhändigen, die für die Bewirtschaftung des Kaufgrundstücks notwendig sind.

19.2.7 Ist bei Ausübung des Wiederkaufs die Errichtung des Bauvorhabens noch nicht begonnen (**§ 9.3.4**), zahlt die Verkäuferin als Wiederkaufspreis den vom Käufer gezahlten Kaufpreis ohne Zinsen an den Käufer.

19.2.8 Ist bei Ausübung des Wiederkaufs die Errichtung des Bauvorhabens begonnen (**§ 9.3.4**), zahlt die Verkäuferin als Wiederkaufspreis zusätzlich zu der Rückzahlung des Kaufpreises (ohne Zinsen) eine Pauschalentschädigung in Höhe eines etwa erzielten Erlöses, sofern sie sich in der Lage sieht, die baulichen Anlagen im Rahmen ihrer stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen innerhalb von 10 Jahren ab Ausübung des Wiederkaufs zu verwerten. Der Erlös bemisst sich nach dem von der Verkäuferin erzielten Preis für die baulichen Anlagen abzüglich eines etwaigen Aufwandes der Verkäuferin im Hinblick auf die baulichen Anlagen, wie beispielsweise Kosten für eine Sicherung oder einen Rück- oder Umbau, und abzüglich etwaiger Abrisskosten und abzüglich des Kaufpreises für das Kaufgrundstück.

19.2.9 Ist bei Ausübung des Wiederkaufsrechts das Bauvorhaben fertig gestellt (**§ 9.3.6**), zahlt die Verkäuferin als Wiederkaufspreis den Verkehrswert des Bauvorhabens (inklusive Grundstück), der bestimmt wird durch den Verkehrswert (hypothetischer Verkaufserlös) zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts. Bei der Bemessung des Verkehrswerts bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht.

Sollte über den Verkehrswert zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden, fachlich geeigneten, international anerkannten Immobilienbewertungsunternehmen (etwa Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CBRE, Savills, Colliers) für beide Parteien verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 92 ZPO.

19.2.10 Der Wiederkaufspreis mindert sich um bereits verwirkte, jedoch vom Käufer noch nicht geleistete Zahlungen und um noch nicht geleistete bzw. nicht auf eventuelle Schadensersatzansprüche angerechnete Vertragsstrafen gemäß **§ 17** sowie um etwaig bestehende Schadensersatzansprüche.

19.2.11 Der von der Verkäuferin zu leistende Wiederkaufspreis mindert sich ferner um einen pauschalen Betrag in Höhe von EUR [redacted] zur Abgeltung der der Verkäuferin im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Aufwendungen.

19.2.12 Eine etwaige Grunderwerbsteuer wegen des Wiederkaufs trägt der Käufer. Der Käufer ist verpflichtet, die Verkäuferin von entsprechenden Zahlungsverpflichtungen freizustellen. Zusätzlich werden die Beurkundungs- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit dem Vollzug des Wiederkaufs abgezogen.

19.3 Zahlung, Kosten

19.3.1 Der Wiederkaufspreis ist unverzüglich nach Ermittlung der Minderungen Zug-um-Zug gegen Rückauflassung des Kaufgrundstücks zu zahlen.

19.3.2 Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs werden aus dem Wiederkaufspreis abgelöst, sofern und soweit die Verkäuferin sie nicht nach **§ 23.2.1** übernimmt. Valutiert die Belastung nicht mehr in voller Höhe, so beschränkt sich der Abzug auf den Betrag, in der Höhe die Belastung (einschließlich aller Zinsen, Kosten und Nebenleistungen) sowie etwaiger Vorfälligkeitsentschädigung berechnet auf den Zeitpunkt der Rückauflassung an die Verkäuferin tatsächlich noch valutiert (***Valutierungsbetrag***), wenn

(a) der Käufer die Höhe des Valutierungsbetrags durch ein Bestätigungsschreiben des Grundpfandrechtsgläubigers (gerichtet an die Verkäuferin und den Notar) nachweist,

(b) der Grundpfandrechtsgläubiger dem Notar die grundbuchtauglichen Löschungsunterlagen (insbesondere Löschungsbewilligung und etwaige Grundpfandrechtsbriefe) betreffend die Belastungen in Abteilung III entweder auflagenfrei übergeben hat oder nur unter der Treuhandauflage der Zahlung des Valutierungsbetrages.

Soweit der Wiederkaufspreis zur Ablösung von Belastungen in Abteilung III benötigt wird, richtet sich der Anspruch des Käufers nur auf Erfüllung der Treuhandauflagen zur Lastenfreistellung.

19.4 Übergabe des Kaufgrundstücks

Das Kaufgrundstück gilt mit dem Kalendertag als von dem Käufer an die Verkäuferin übergeben, der auf die Erklärung der Verkäuferin über die Ausübung des Wiederkaufsrechts folgt.

19.5 Dingliche Sicherung

Weitere Regelungen zur dinglichen Sicherung des Wiederkaufsrechts sind in **§ 23** enthalten. Die Grundbucherklärungen sind in **§ 32.2.2** enthalten. Das Rangverhältnis ist in **§ 32.2.8** geregelt. Hinsichtlich etwaiger Finanzierungsgrundschulden ist **§ 26.3** zu beachten.

§ 20
Qualitätssicherung

20.1 Erhaltung

20.1.1 Der Käufer ist mit Blick auf die insbesondere künftig erwartete hohe städtebauliche und freiraumbezogene Qualität im Umfeld des Kaufgrundstücks verpflichtet, die durch ihn errichteten Baulichkeiten sowie das Kaufgrundstück einschließlich der Außenanlagen stets in einem entsprechend guten und gepflegten baulichen, technischen und gestalterischen Zustand zu halten und die erforderlichen angemessenen Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung unverzüglich

(unter Berücksichtigung etwaiger Planungs- und Beauftragungserfordernisse) auf eigene Kosten vorzunehmen. Instandhaltung umfasst alle Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel, die zur Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands erforderlich sind, soweit es sich nicht um Instandsetzung handelt; dies schließt die Wartung mit ein. Instandsetzung umfasst alle Maßnahmen, die zur Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands des Kaufgrundstücks und des Bauvorhabens notwendig sind durch Beseitigung von Schäden oder Erneuerung nicht reparaturfähiger oder reparaturwürdiger Teile oder Einrichtungen.

20.1.2 Zur Erfüllung der in **§ 20.1.1** genannten Pflichten ist der Käufer verpflichtet, einen bestimmten Betrag pro Zyklus von 5 Jahren (***Investitionszyklus***) aufzuwenden. Der erste Investitionszyklus startet 10 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens. In der Zeit davor ist der Käufer demnach nicht zu Investitionen eines bestimmten Betrages verpflichtet; er hat aber seinen Pflichten nach **§ 20.1.1** nachzukommen.

20.1.3 Zur Erfüllung der Pflichten aus **§ 20.1.2** ist der Käufer verpflichtet, spätestens 1 Jahr vor Beginn eines Investitionszyklus der Verkäuferin einen Investitionsplan zu übergeben, in dem der Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen beschrieben und eine Übersicht über die geplanten Investitionen (einschließlich der durchzuführenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) für die nächsten 5 Jahre mit den dafür zu erwartenden Kosten aufgestellt wird (***Investitionsplan***). Dabei müssen die Kosten (ohne Berücksichtigung der Fassade) pro Investitionszyklus mindestens EUR [redacted] betragen (***Instandhaltungsinvestitionen***).

20.1.4 Der Käufer ist verpflichtet, den Investitionsplan im Investitionszyklus zu erfüllen, es sei denn, er weist nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen nach, dass sich das Bauvorhaben und das Kaufgrundstück in einem vertrags- und ordnungsgemäßen Zustand befinden, ohne dass die vollständigen Instandhaltungsinvestitionen in dem jeweiligen Investitionszyklus investiert wurden. Der Nachweis hat durch ein Gutachten eines Sachverständigen zu erfolgen. Der Sachverständige ist auf Antrag des Käufers vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennen. Die Kosten dieses Gutachtens trägt der Käufer. Bestätigt das Gutachten, dass sich das

Bauvorhaben und das Kaufgrundstück in einem vertrags- und ordnungsgemäßen Zustand befinden, ohne dass die vollständigen Instandhaltungsinvestitionen in dem jeweiligen Instandhaltungszyklus investiert wurden, so beschränkt sich die Investitionsverpflichtung auf den für den jeweiligen Investitionszyklus notwendigen Betrag. Die zu tätigenden Instandhaltungsinvestitionen für den nächsten Investitionszyklus erhöhen sich in diesem Fall um den jeweils im vorherigen Investitionszyklus ersparten Betrag. Dies hat der Käufer entsprechend im Investitionsplan für den nächsten Investitionszyklus zu berücksichtigen.

20.1.5 Darüber hinaus ist der Käufer verpflichtet, weitere Investitionen bezüglich einzelner Bestandteile des Bauvorhabens in gewissen Zeiträumen zu tätigen, sofern und soweit ein solcher Ersatz (bau-)technisch erforderlich ist. Die dafür aufgewendeten Investitionen gelten als Instandhaltungsinvestitionen im Sinne des **§ 20.1.3** und die dafür aufgewandten Kosten werden dementsprechend für die Instandhaltungsinvestitionen berücksichtigt. Die Bestandteile und die Zeiträume werden in dem Nachtrag Projektfortschreibung festgelegt.

20.1.6 Kommt der Käufer seinen Verpflichtungen nach vorstehenden **§§ 20.1.1** bis **20.1.5** nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Verkäuferin nach erfolglosem Ablauf einer angemessenen Frist zur Abhilfe dazu berechtigt,

(a) ein Zwangsgeld in Höhe von der Differenz der Instandhaltungsinvestitionen für einen Investitionszyklus und des tatsächlich in diesem Investitionszyklus aufgewandten und gemäß **§ 21** nachgewiesenen Betrags zuzüglich eines Aufschlags von 25% dieser Differenz zu verlangen, und/oder

(b) die Arbeiten an den Außenanlagen nach vorheriger Abstimmung mit angemessener Fristsetzung auf Kosten des Käufers durchführen zu lassen.

20.1.7 Die Verkäuferin ist berechtigt, nach vorheriger Terminabstimmung mit dem Käufer das Kaufgrundstück sowie das Bauvorhaben für die Zwecke der Prüfung der Erfüllung der dem Käufer gemäß diesem **§ 20.1** obliegenden Pflichten zusammen mit Dritten zu betreten und entsprechende Unterlagen einzusehen.

20.2 Versicherungen

20.2.1 Der Käufer ist verpflichtet, die auf dem Kaufgrundstück errichteten Bauvorhaben zum frühest möglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen Brand-, Sturm-, Wasser- und sonstige Schäden, soweit sie durch eine Elementarversicherung abgedeckt werden können, sowie durch Terrorakte verursachte Schäden in Form einer gleitenden Neuwertversicherung (Gebäudeversicherung) zu versichern und versichert zu halten. Der Abschluss und die Aufrechterhaltung der Versicherungen ist der Verkäuferin auf Verlangen nachzuweisen.

20.2.2 Der Käufer ist ferner verpflichtet, eine ausreichende Grundstückshaftpflichtversicherung abzuschließen, die sich zu Gunsten der Verkäuferin auf deren allgemeine Haftpflicht hinsichtlich des Kaufgrundstücks, insbesondere für deren Verkehrssicherungspflicht, zu erstrecken hat. Diese Grundstückshaftpflichtversicherung muss sich insbesondere auf mögliche Schadensauswirkungen auf die angrenzende S-Bahn erstrecken.

20.2.3 Im Falle des Verzuges des Käufers mit der Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen des **§ 20.2** ist die Verkäuferin nach Setzung einer Frist von mindestens einem Monat und Ablehnungsandrohung zu einer Ersatzvornahme auf Kosten des Käufers berechtigt.

20.2.4 Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin jeden Versicherungsfall anzuzeigen, der EUR 50.000 übersteigt.

20.3 Wiederherstellung; Vorkaufsrecht

20.3.1 Sollte das Bauvorhaben durch Einwirkungen jeglicher Art beschädigt oder teilweise zerstört werden, ist der Käufer verpflichtet, es unter Beachtung aller bestehenden Vorschriften und Auflagen sowie allgemein anerkannter Regeln der Baukunst und Bautechnik wieder zu erstellen oder wieder herzustellen. Eine Pflicht zur Wiederherstellung besteht jedoch nicht nach Ablauf von mehr als 40 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens oder bei einer Zerstörung von mehr als 30% der BGF des Bauvorhabens. Bei der Wiederherstellung sind etwaige Versicherungsleistungen aus den nach **§ 20.2** dieses Vertrages abzuschließenden Versicherungen oder sonstige Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

Abweichungen vom früheren Gebäudezustand und der Ausstattung sind nur nach vorheriger Zustimmung der Verkäuferin oder dann zulässig, wenn sie auf bestandskräftigen Auflagen oder Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen oder modifizierten Genehmigungen beruhen.

20.3.2 Ist nach **§ 20.3.1** keine Wiederherstellung geschuldet oder ist zwar eine Wiederherstellung geschuldet, aber wird trotz vollständiger Antragstellung des Käufers nicht innerhalb von 2 Jahren nach vollständiger Antragstellung (**§ 8.5.8**) eine Baugenehmigung für die Wiederherstellung erteilt, so werden die Parteien eine den beiderseitigen Interessen unter Berücksichtigung der vertraglichen Risikoverteilung gerecht werdende Lösung finden.

20.3.3 Die Verkäuferin ist für den Fall, dass trotz entsprechender Verpflichtung (siehe auch **§ 20.3.5**) keine Wiederherstellung nach **§ 20.3.1** erfolgt und das Kaufgrundstück durch den Käufer veräußert wird, berechtigt, das Kaufgrundstück vorrangig zu erwerben. Zu diesem Zweck räumt der Käufer der Verkäuferin an dem Kaufgrundstück auch ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Die Grundbucherklärungen sind in **§ 32.2.1** enthalten. Das Rangverhältnis ist in **§ 32.2.8** geregelt. Hinsichtlich etwaiger Finanzierungsgrundschulden ist **§ 26.3** zu beachten.

20.3.4 Die Verkäuferin verzichtet in Ansehung von Grundpfandrechten auf den Löschungsanspruch, der gemäß §§ 1098 Abs. 2, 883, 888 BGB bestehen könnte. Soweit Grundpfandrechte nach diesem Vertrag der Zustimmung der Verkäuferin bedürfen, gilt dies jedoch nur, wenn diese Zustimmung eingeholt wurde. In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird auf Wertersatz für das Vorkaufsrecht verzichtet, sofern dieses nicht bestehen bleiben sollte. Der Notar weist darauf hin, dass von dem Vorkaufsrecht nur in Vorkaufsfällen eine Vormerkungswirkung gemäß §§ 1098 Abs. 2, 883, 888 BGB ausgeht; rein vorsorglich vereinbaren die Parteien, dass die Verkäuferin bei der Eintragung künftiger, nach Abschluss dieses Grundstückskaufvertrages bewilligter, aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Kaufgrundstücks sich ergebender Dienstbarkeiten (z.B. Mieterdienstbarkeiten) gegenüber dem jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten die Wirksamkeit der betreffenden Dienstbarkeit bestätigt und auf einen etwaigen Vormerkungsschutz verzichtet.

20.3.5 Die Verkäuferin darf und wird das Vorkaufsrecht nach **§ 20.3.3** nur ausüben, wenn (i) der Käufer trotz Eintretens der in **§ 20.3.1** festgelegten Wiederaufbauverpflichtung mit dem Wiederaufbau nicht spätestens 6 Monate nach Wegfall etwaiger vom Käufer nicht zu vertretender Hindernisse und Vorliegen sämtlicher erforderlicher Genehmigungen (wobei diese vom Käufer unverzüglich und vollständig zu beantragen sind) beginnt oder der Wiederaufbau aus vom Käufer zu vertretenden Gründen verzögert wird und (ii) der Käufer das Kaufgrundstück nach diesem Zeitpunkt ganz oder teilweise veräußert; das Vorkaufsrecht erlischt mit Entfall der Wiederaufbauverpflichtung gemäß **§ 20.3.1**.

20.3.6 Übt die Verkäuferin ihr Vorkaufsrecht aus, so ist der Käufer verpflichtet, seinen Anspruch auf Auszahlung der Versicherungssumme und sonstige ähnliche Ansprüche erfüllungshalber an die Verkäuferin abzutreten. Die bereits sicherungshalber an die Verkäuferin abgetretenen Ansprüche verbleiben bei dieser erfüllungshalber.

20.4 Zutritt

20.4.1 Die Verkäuferin ist befugt, das Kaufgrundstück und die baulichen Anlagen zu jeder angemessenen Tageszeit auf ihre Kosten zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen und ihren baulichen Zustand und ihre Nutzung sowie die Erfüllung der sonstigen Pflichten des Käufers zu prüfen bzw. prüfen zu lassen.

20.4.2 Die Verkäuferin wird Besichtigungen dem Käufer rechtzeitig (mindestens drei (3) Tage vor der Besichtigung) ankündigen.

20.5 Dauer der Verpflichtung und Erwerbsrecht Verkäuferin

20.5.1 Die in **§§ 20.1** bis **20.4** enthaltenen Verpflichtungen sind (vorbehaltlich **§ 20.3.1** Satz 2) auf Dauer zu erfüllen.

20.5.2 Der Käufer hat das Recht, gegenüber der Verkäuferin den Nachweis darüber zu erbringen, dass ihm eine weitere Erfüllung einzelner oder aller in **§§ 20.1** bis **20.4** enthaltenen Verpflichtungen nicht mehr zugemutet werden kann. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Erfüllung dieser Verpflichtungen technisch oder funktionell unmöglich geworden ist oder wirtschaftlich grob unverhältnismäßig wäre (***Nachweis Unverhältnismäßigkeit***).

20.5.3 Ist dieser Nachweis Unverhältnismäßigkeit erbracht, so hat die Verkäuferin das Recht, das Kaufgrundstück zum Verkehrswert (unter Berücksichtigung der Abbruchkosten) und auch im Übrigen zu marktüblichen Bedingungen zu erwerben (***Erwerbsrecht***), es sei denn, dass

(a) der Käufer innerhalb von 3 Jahren nach Nachweis Unverhältnismäßigkeit und in Übereinstimmung mit **§ 9.13** einen vollständigen Bauantrag für ein qualitativ und gestalterisch mit dem Bauvorhaben entsprechendes Bauwerk stellt und

(b) spätestens innerhalb eines weiteren Jahres nach Erhalt der vollzugsfähigen Baugenehmigung mit dem Bau dieses Bauwerks beginnt.

Bei der Bemessung des Verkehrswertes bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht. Sollte über den Verkehrswert und/oder sonstige Erwerbsbedingungen zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden, fachlich geeigneten, international anerkannten Immobilienbewertungsunternehmen (etwa Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CBRE, Savills, Colliers) für beide Parteien verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 92 ZPO.

20.5.4 Sollte die Verkäuferin von ihrem Erwerbsrecht innerhalb von 4 Jahren und 6 Monaten nach Nachweis Unverhältnismäßigkeit keinen Gebrauch machen, so erlöschen die Verpflichtungen gemäß **§§ 20.1** bis **20.4**.

20.6 Abfallentsorgung, Reinigung, Anlieferung

20.6.1 Der Käufer ist verpflichtet, die Abfallentsorgung ausschließlich über die Tiefgarage des Bauvorhabens sicherzustellen. Er hat dafür zu sorgen, dass die Tiefgarage dem Entsorgungsunternehmen entsprechend den Anforderungen der Hamburger Stadtreinigung und den übrigen Entsorgungsbetrieben jederzeit zugänglich ist und dass alle Lade- und Entsorgungsvorgänge von den Entsorgungsunternehmen im Gebäude durchgeführt werden können.

20.6.2 Im Interesse der Nutzer und Besucher soll sichergestellt werden, dass im Straßenbild keine Abfallbehälter, die der Entsorgung des auf dem Kaufgrundstück anfallenden Abfalls dienen, platziert sind und das Straßenbild und die öffentliche Nutzung so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Ausgenommen sind eine ausreichende Anzahl von Abfallbehältnissen im öffentlichen Raum, die täglich geleert werden müssen.

20.6.3 Der Käufer ist verpflichtet, eine etwaige Anlieferung jeglicher Art (z.B. Waren) ebenfalls über die Tiefgarage sicherzustellen. Eine oberirdische Anlieferung ist ausgeschlossen.

20.6.4 Der Käufer ist dazu verpflichtet, das Kaufgrundstück und das Bauvorhaben regelmäßig zu reinigen und in einem optisch ansprechenden Zustand zu erhalten.

20.6.5 Die Vorschriften dieses **§ 20.6** gelten lediglich für die Phase des Betriebs des Bauvorhabens und des Grundstücks. Die Abfallentsorgung während der Bauphase muss nicht nach dieser Vorschrift erfolgen.

20.6.6 Der Käufer ist verpflichtet, die Nutzer des Bauvorhabens und der sonstigen zum Kaufgrundstück gehörenden Flächen im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten, die in **§§ 20.6.1** bis **20.6.3** genannten Pflichten einzuhalten.

§ 21
Berichtspflicht

21.1 PM-Bericht

Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin seine Instandhaltungsinvestitionen jährlich durch einen Bericht des Property Manager (***PM***) nachzuweisen. Dieser Bericht muss den Zustand des Bauvorhabens bewerten (***PM-Bericht***) und ist der Verkäuferin zur Verfügung zu stellen.

21.2 Überprüfung

Die Verkäuferin ist berechtigt, den Bericht einem Sachverständigen zur Überprüfung vorzulegen. Hat der Sachverständige begründete Zweifel an dem Inhalt des Berichts, so ist die Verkäuferin berechtigt, den Sachverständigen eine Gebäudeprüfung

vornehmen zu lassen. Der Käufer hat den Befund des Sachverständigen aufzugreifen und den PM-Bericht entsprechend zu überarbeiten.

§ 22
Kommunikationszentrum

22.1 Bedarf

Dem Käufer ist bewusst, dass aufgrund der herausgehobenen Bedeutung des Bauvorhabens ein erhöhter Kommunikationsbedarf in der Planungs- und Bauphase besteht. Insbesondere ist damit zu rechnen, dass neben den Bewohnern der HafenCity die Bewohner der benachbarten Stadtteile Rothenburgsort und Veddel einen hohen Informationsbedarf aufweisen.

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 2 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 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.

22.3 Konzept

Der Käufer wird in enger Abstimmung mit der Verkäuferin ein Kommunikationskonzept entwickeln und schrittweise verfeinern. Das Konzept ist darauf auszurichten, das Bauvorhaben in der Öffentlichkeit als hochwertige Marke (im kommerziellen Vermarktungssinne, nicht im Rechtssinne) mit Unikatcharakter zu etablieren. Die Erarbeitung erfolgt auf Basis des (Fortgeschriebenen) Bebauungs- und Nutzungskonzepts und den weiteren Regelungen zur Planung.

22.4 Visualisierungen

22.4.1 Die einzelnen Vorhaben in der HafenCity werden durch umfassende Kommunikationsaktivitäten der Verkäuferin für das Projekt HafenCity dargestellt und in den Gesamtkontext des Projektes gestellt. Der Käufer ist einverstanden, dass die Verkäuferin den Abschluss des Grundstückskaufvertrages nach Beurkundung (z.B. auf der Website der Verkäuferin sowie in Plandarstellungen und Broschüren) kommuniziert. Hierfür ist der Verkäuferin unverzüglich nach Unterzeichnung ein Vertreter des Käufers zu benennen, der öffentlich und Dritten gegenüber als Ansprechpartner benannt werden kann.

22.4.2 Der Käufer stellt der Verkäuferin unentgeltlich Visualisierungen, Ansichten und Plandarstellungen der Architekturentwürfe des Käufers in jeweils geeigneten Datenformaten unverzüglich nach deren Erarbeitung bzw. etwaigen Überarbeitungen, ggf. auch mehrfach, zur Verfügung und räumt der Verkäuferin daran unentgeltlich die einfachen, zeitlich unbegrenzten Nutzungsrechte, insbesondere das Veröffentlichungs-, Verbreitungs-, Vervielfältigungs- und Ausstellungsrecht sowie das Recht zur öffentlichen Zugänglichmachung und Wiedergabe, zur Verwendung im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit für das Projekt HafenCity Hamburg, ein. Der Käufer stellt sicher, dass er über die bezeichneten Nutzungsrechte sowie die Zustimmung des Urhebers zur Übertragung der Nutzungsrechte verfügt, und stellt die Verkäuferin von etwaigen Vergütungsansprüchen und sonstigen Ansprüchen Dritter im Hinblick auf die Einräumung der Nutzungsrechte frei.

22.4.3 Gleichzeitig verpflichtet sich der Käufer, auf Verlangen der Verkäuferin seine Architekturentwürfe im Rahmen einer Präsentation (i.d.R. Pressekonferenz) und im Rahmen einer Ausstellung (ca. 14 Tage) an einem geeigneten Ort (z.B. HafenCity InfoCenter im Kesselhaus) auf eigene Kosten auszustellen.

§ 23
Dingliche Sicherung Wiederkaufsrecht und Übernahme von Belastungen

23.1 Dingliche Sicherung Wiederkaufsrecht

23.1.1 Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts nach **§ 19** entstehenden aufschiebend bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem

Kaufgrundstück wird in **§ 32.2.2** eine entsprechende Vormerkung zugunsten der Verkäuferin in dem Grundbuch des Kaufgrundstücks eingeräumt. Das Rangverhältnis ist in **§ 32.2.8** geregelt. Hinsichtlich etwaiger Finanzierungsgrundschulden ist **§ 26.3** zu beachten.

23.1.2 Die Verkäuferin verpflichtet sich, sobald das besicherte Wiederkaufsrecht erloschen ist oder nicht mehr entstehen kann, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist. Die Kosten trägt der Käufer.

23.2 Übernahme von Grundpfandrechten

23.2.1 Sollen im Range nach der in **§ 23.1** genannten und in **§ 32.2.2** eingeräumten Vormerkung zur Sicherung von Darlehen aufgrund von Bewilligungen seitens der Verkäuferin oder des Käufers Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch eingetragen werden bzw. derartige Rechte den Rangrücktritt hinter die in **§ 23.1** genannte und in **§ 32.2.2** eingeräumte Vormerkung erklärt haben, verzichtet die Verkäuferin hinsichtlich solcher rechtsgeschäftlich bestellter Belastungen mit folgender Maßgabe auf ihren Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2 BGB, wobei die folgenden Voraussetzungen sämtlich erfüllt sein müssen:

(a) Der Gläubiger ist jeweils ein Tauglicher Finanzierer (wie in **§ 3.6** definiert).

(b) Die Verkäuferin übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis die zur Sicherung der vorgenannten Darlehen eingetragenen Belastungen in der von den einzelnen Darlehensgläubigern 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 das Zustandekommen des Wiederkaufs tritt; liegt der Wiederkaufspreis unter den vorbeschriebenen Beträgen, so bildet er die Obergrenze für die Übernahme der Belastungen. Die Verkäuferin übernimmt die Belastungen jedoch mindestens in Höhe von 70 % der bis dahin aufgewandten, angemessenen und nachgewiesenen Gesamtkosten (Bau- und Baunebenkosten für das

Bauvorhaben einschließlich des an Marktpreisen gemessenen Wertes von Eigenleistungen zuzüglich des Kaufpreises, soweit dieser gezahlt wurde).

(c) Sofern mehrere Grundpfandrechte eingetragen sind, gelten die vorgenannten Grenzen (Wiederkaufspreis bzw. 70 % der bis dahin aufgewandten, angemessenen und nachgewiesenen Gesamtkosten) für alle zusammen. Die Belastungen werden im vorstehenden Rahmen entsprechend der Rangfolge des Grundbuches übernommen.

(d) Die Verkäuferin ist berechtigt, die von ihr hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.

(e) In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird die Verkäuferin auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.

(f) Die Verkäuferin übernimmt keine Ausbietungsgarantie; sie übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.

(g) Für den Fall, dass der Käufer seinen Anspruch auf Zahlung des Wiederkaufspreises und eines etwaigen Verwendungsersatzes an den Gläubiger abtritt, stimmt die Verkäuferin dieser Abtretung zu. Die Abtretung ist der Verkäuferin schriftlich mitzuteilen.

23.2.2 Im Übrigen bleiben die Ansprüche der Verkäuferin aus der genannten Vormerkung unberührt.

§ 24
Rechtsnachfolge

24.1 Weiterübertragungsverpflichtung

24.1.1 Soweit die Verpflichtungen dieses Grundstückskaufvertrages nicht bereits kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist der Käufer verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Grundstückskaufvertrag (einschließlich etwaiger Ergänzungen oder Nachträge hierzu), soweit diese noch nicht erledigt sind, seinen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen sowie

dafür Sorge zu tragen, dass diese sich gegenüber der Verkäuferin entsprechend **§ 2.2.9** der Zwangsvollstreckung unterwerfen.

24.1.2 Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Käufers nicht alle Verpflichtungen aus diesem Grundstückskaufvertrag übernimmt oder sich nicht gegenüber der Verkäuferin entsprechend **§ 2.2.9** der Zwangsvollstreckung unterwirft, so ist dies ein Grund, die nach **§ 16.1.1** erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Kaufgrundstücks zu verweigern.

24.2 Vollmachten

Etwaige von dem Käufer der Verkäuferin erteilte Vollmachten sind von dem (jeweiligen) Rechtsnachfolger in grundbuchtauglicher Form zu wiederholen; der Verkäuferin ist eine (auszugsweise) Ausfertigung der betreffenden Urkunde zu übermitteln.

24.3 Erledigung

Die Parteien verpflichten sich, mit Fertigstellung des Bauvorhabens festzustellen, welche Pflichten bereits erledigt wurden und welche Pflichten noch unerledigt und nach **§ 24.1** auf einen Sonderrechtsnachfolger zu übertragen sind.

§ 25
Fristverlängerung

25.1 Behinderung

25.1.1 Glaubt sich der Käufer in der Erfüllung seiner Bauverpflichtung nach diesem Grundstückskaufvertrag behindert, so hat er es der Verkäuferin unverzüglich mindestens in Textform (E-Mail mit PDF) anzuzeigen. Unterlässt der Käufer die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn der Verkäuferin die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.

25.1.2 Die Fristen nach **§ 8**, **§§ 9.1 bis 9.4** sowie **§§ 17.1, 18.1** und **19.1** werden verlängert, soweit Behinderungen des Bauvorhabens bestehen, die der Käufer nicht zu vertreten hat.

25.1.3 Im Falle solcher Behinderungen ist der Käufer jedoch verpflichtet, alle ihm möglichen und zumutbaren Beschleunigungsmaßnahmen zum Aufholen von Verzögerungen zu ergreifen.

25.2 Vertretenmüssen

25.2.1 Der Käufer hat Vorsatz, Fahrlässigkeit sowie in seiner Risikosphäre liegende Umstände zu vertreten. Zur Risikosphäre des Käufers zählen jedenfalls:

(a) Planungsrisiko (soweit nicht in **§ 25.2.2** anders geregelt).

(b) Finanzierungsrisiko.

(c) Bauausführungsrisiko, einschließlich Baugrundrisiko (soweit nicht in **§ 25.2.2** anders geregelt).

25.2.2 Zur Risikosphäre des Käufers zählen jedenfalls nicht:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

25.2.3 Sollte es nach diesem **§ 25** zu einer Fristverlängerung kommen, werden die Parteien diese gemeinsam dokumentieren und zum Nachtrag zu diesem Grundstückskaufvertrag machen.

§ 26
Belastungsvollmacht

26.1 [Entfällt]

26.2 Belastungsvollmacht Käufer

Zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bevollmächtigt die Verkäuferin den Käufer und mit dem Recht der Erteilung von Untervollmacht (***Belastungsvollmacht***):

26.2.1 bereits vor Eigentumsumschreibung das Kaufgrundstück mit Grundpfandrechten zugunsten eines Kreditinstituts oder eines Versicherungsunternehmens in beliebiger Höhe zu belasten;

26.2.2 Rangänderungen der Grundpfandrechte untereinander und Rangrücktritte im Verhältnis zu Rechten in Abteilung II sowie Rangvorbehalte für die in diesem Grundstückskaufvertrag vorgesehenen Dienstbarkeiten, Reallasten, dem Vorkaufsrecht und den Vormerkungen zu bewilligen und zu beantragen;

26.2.3 Sicherungszweckabreden und alle sonstigen für die Belastung des Kaufgrundstücks erforderlichen Erklärungen einschließlich der Erklärungen, mit denen das Kaufgrundstück der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer gemäß § 800 ZPO unterworfen wird, abzugeben und entgegenzunehmen; sowie

26.2.4 im Falle der Rückabwicklung die im Rahmen dieser Urkunde eingetragenen Grundpfandrechte wieder zu löschen, die Löschung zu beantragen und/oder zu bewilligen.

26.3 Rang

26.3.1 Die Grundpfandrechte sollen (ggf. später) den Rang nach dem in **§ 20.3** vereinbarten und in **§ 32.2.2** bewilligtem Vorkaufsrecht und der in **§ 23.1** vereinbarten und in **§ 32.2.2** bewilligten Vormerkung zu Sicherung des aufschiebend bedingten Wiederkaufrechts und nach den sonstigen in **§§ 32.2.8(a)** bis **32.2.8(d)** aufgeführten Belastungen erhalten. Sie sollen (ggf. später) den Rang nach auch für im Nachgang zu dieser Beurkundung bewilligte weitere dingliche Rechte, insbesondere nach **§§ 12.7.3**, **12.10** erhalten und etwaigen Anpassungen gemäß **§ 12.11.3** nicht entgegenstehen.

26.3.2 Der Käufer hat deshalb seine Grundpfandrechtsgläubiger zu verpflichten,

(a) entsprechende Rangvorbehalt zu akzeptieren und/oder Rangrücktritte in grundbuchtauglicher Form zu erklären und

(b) seitens der Grundpfandrechtsgläubiger der Verkäuferin und den in **§ 26.7.1** genannten Notarangestellten für die Einräumung von Rangrücktritten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine unwiderrufliche grundbuchtaugliche Vollmacht zu erteilen, die wie die Verpflichtungserklärung dem Notar zu übermitteln ist (Vertrag zugunsten Dritter, d.h. zugunsten der Verkäuferin).

Dabei sind von der Vollmacht auch Rangrücktritte für im Nachgang zu dieser Beurkundung bewilligte weitere dingliche Rechte, insbesondere nach **§§ 12.7.3**, **12.10** zu umfassen und Zustimmungserklärungen zu etwaigen Anpassungen gemäß **§ 12.11.3**. Die Vollmacht kann in der Weise beschränkt werden, dass von ihr nur vor dem Notar, einem seiner Sozien oder vor dem amtlich bestellten Vertreter des Notars oder eines seiner Sozien Gebrauch gemacht werden kann oder darf.

26.4 Einschränkung im Innenverhältnis

26.4.1 Die Belastungsvollmacht wird im Innenverhältnis insoweit eingeschränkt, als eine Belastung

(a) bis zur Zahlung der Ersten Kaufpreisrate nur in Höhe von EUR 35 Mio. zuzüglich Zinsen von bis zu 18% p.a. und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 15% jeweils bezogen auf den Betrag des Grundpfandrechts,

(b) bis zur Zahlung der Zweiten Kaufpreisrate nur in Höhe von 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,

(c) danach in beliebiger Höhe

erfolgen darf. Zudem muss es sich bei dem jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger um ein Institut mit Sitz in Deutschland handeln, welches der deutschen oder europäischen Bank- oder Versicherungsaufsicht unterliegt, oder um einen Tauglichen Finanzierer handeln.

26.4.2 Die Belastungsvollmacht wird im Innenverhältnis weiterhin insoweit eingeschränkt, als die Verkäuferin keine persönliche Haftung gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur Zahlung der Kaufpreisraten und Eigentumsumschreibung auf den Käufer nur zur Sicherung des vom Grundpfandrechtsgläubiger finanzierten und tatsächlich an die Verkäuferin nach den vertraglichen Vereinbarungen geleisteten Zahlungen dienen. Ferner darf von ihr erst Gebrauch gemacht werden, wenn die aufschiebende Bedingung nach **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung) eingetreten ist.

26.4.3 Die Beachtung der vorstehenden Einschränkungen ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Der Notar hat diese jedoch bei der Ausübung der Vollmacht zwingend zu berücksichtigen.

26.4.4 Der Notar hat sicherzustellen, dass in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die folgenden von der Verkäuferin und dem Käufer bereits hiermit vereinbarten Bestimmungen (sinngemäß) wiedergegeben werden, die der Notar dem Grundpfandrechtsgläubiger anzuzeigen hat, und dabei die Begriffe Käufer, Verkäuferin und Kaufvertrag wie in diesem Grundstückskaufvertrag definiert sind:

> „Der Käufer weist den Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, die entsprechenden Darlehensbeträge nur nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrages zur Tilgung des Kaufpreises auszuzahlen.

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkungen auf die Kaufpreisschulden des Käufers geleistet wurden.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieses Kaufvertrages oder der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde gelten erst, nachdem die Kaufpreisraten vollständig bezahlt sind und die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt ist. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber. Falls der Kaufvertrag rückabgewickelt oder nicht durchgeführt wird, hat der Grundpfandrechtsgläubiger die formwirksame Löschungsbewilligung und einen etwaig erteilten Grundpfandbrief dem Notar auszuhändigen, allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an die Verkäuferin aus dem gesicherten Darlehen mit Tilgungswirkung geleisteten Kaufpreisteile ohne Geltendmachung von Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten. Die Bestellung des Grundpfandrechts erfolgt dergestalt, dass eine Abtretung des Grundpfandrechts oder ein Verzicht auf dieses bis zur Eintragung des Eigentumsübergangs ausgeschlossen ist.

Die Verkäuferin übernimmt keinerlei persönliche Haftung gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger."

26.5 Übernahme Verpflichtungen

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen oder sonstige persönliche Schuldverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

26.6 Übertragung Grundpfandrechte

Die Grundpfandrechte dürfen nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle der Verkäuferin an diesen Grundpfandrechten zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises und Eigentumsumschreibung des Kaufgrundstücks auf den Käufer abgetreten, der dies annimmt. Eine entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

26.7 Vollmacht Notariatsangestellte und Käufer untereinander

26.7.1 Auf ausdrücklichen Wunsch erteilen die Verkäuferin und – im Hinblick auf seine Geschäftserfahrenheit und seine Eigenschaft als Kaufmann – der Käufer hiermit die Belastungsvollmacht auch den Angestellten des Notars

[redacted]

26.7.2 Dies umfasst Grundbucherklärungen wie Rangvorbehalte, Rangänderungen und Löschungen und seitens des Käufers zudem abstrakte persönliche Schuldanerkenntnisse, Erklärungen zu einer etwaigen Gesamtschuldnerhaftung sowie zu einer Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte auch persönliche Vermögen.

26.7.3 Der Notar hat darauf hingewiesen, dass diese Bevollmächtigung nur in begründeten Fällen sinnvoll ist, um ein sachgerechtes Beurkundungsverfahren nicht zu unterlaufen. Der Notar hat über die Bedeutung dieser Erklärungen belehrt. Insbesondere hat er auf die rechtliche Bedeutung von Grundpfandrechten, die Folgen eines abstrakten Schuldanerkenntnisses sowie einer notariellen Zwangsvollstreckungsunterwerfung und die besondere Funktion der Zweckerklärung hingewiesen.

26.8 Einschränkung Außenverhältnis

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.

26.9 Konto

Der Käufer verpflichtet sich, den Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen, die zur Auszahlung gelangten Mittel bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur unmittelbar an die Verkäuferin auf das in **§ 2.2.6** genannte Konto zu leisten.

26.10 Originale und grundbuchtaugliche Abschriften

26.10.1 Der Notar wird hiermit angewiesen, Originale und grundbuchtaugliche Abschriften der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst dann an den Grundpfandrechtsgläubiger herauszugeben bzw. in den Rechtsverkehr zu bringen, wenn (kumulativ)

(a) dem Notar die durch den Käufer einzuholende schriftliche und unwiderrufliche Erklärung des Grundpfandrechtsgläubigers vorliegt, in der dieser bestätigt, die Regelungen in **§ 26.4** zu beachten; und

(b) dem Notar die durch den Käufer einzuholende schriftliche und unwiderrufliche Erklärung des Grundpfandrechtsgläubigers vorliegt, in der dieser bestätigt, die in **§§ 26.3**, **32.2.8** vereinbarten Ränge zu akzeptieren und/oder dafür erforderliche Rangrücktritte in grundbuchtauglicher Form zu erklären; und

(c) dem Notar die durch den Käufer einzuholende unwiderrufliche grundbuchtaugliche Vollmacht des Grundpfandrechtsgläubigers auf die Verkäuferin vorliegt, Rangrücktritte unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erklären, durch welche die in **§§ 26.3, 32.2.8** vereinbarten Ränge bewirkt werden.

26.10.2 Die Einschränkung zu **§ 26.10.1(a)** entfällt, wenn der Kaufpreis bezahlt ist und die Eigentumsumschreibung erfolgt ist.

26.10.3 Der Notar ist zu **§ 26.10.1(a)** und **§ 26.10.1(b)** nicht verpflichtet, die Echtheit von Unterschriften oder Vertretungsberechtigungen zu prüfen. Der Notar hat die Erklärungen zu **§ 26.10.1(a)** und **§ 26.10.1(b)** bzw. die Vollmacht zu **§ 26.10.1(c)** den Parteien vorab in Kopie zu übersenden.

26.11 Geltung der Erklärungen

26.11.1 Die in **§ 26.10.1(a)** und **(b)** genannten Erklärungen des Grundpfandrechtsgläubigers sind dergestalt abzufassen, dass sie diesen auch gegenüber der Verkäuferin verpflichten.

26.11.2 Sofern vorstehend nicht anders geregelt, gelten die vorstehenden Beschränkungen der Belastungsvollmacht und die Anweisungen an den Notar nur im Innenverhältnis der Parteien, nicht jedoch gegenüber Dritten, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt; dieses ist von einer etwaigen Prüfungspflicht befreit.

§ 27
Kosten, Steuern

27.1 Beurkundung und Durchführung

27.1.1 Die Kosten der Beurkundung und notariellen und grundbuchlichen Durchführung dieses Grundstückskaufvertrags trägt der Käufer, soweit nicht in diesem Grundstückskaufvertrag eine speziellere Regelung getroffen ist. Soweit der Käufer Belastungen des Kaufgrundstücks nicht übernommen hat, trägt die Verkäuferin die Kosten für die Löschung.

27.1.2 Sollte eine Partei von einem vertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch machen und die jeweils andere Partei dies zu vertreten haben, gehen alle Kosten dieses Vertrages, insbesondere auch die Kosten der Rückabwicklung dieses Vertrages, zu Lasten derjenigen Partei, die den Rücktrittsgrund überwiegend zu vertreten hat, soweit nicht in diesem Grundstückskaufvertrag eine speziellere Regelung getroffen ist.

27.1.3 Die im Falle einer Ausübung eines Wiederkaufsrechts für die Rückabwicklung entstehenden Kosten hat der Käufer zu tragen.

27.2 Berater

Jede Partei trägt die Kosten der von ihr beauftragten Berater selbst.

27.3 Planung

Der Käufer trägt alle mit der Planung, Durchführung, Nutzung und Bewirtschaftung des Bauvorhabens zusammenhängenden Kosten.

27.4 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

§ 28
Ausübung

28.1 Verkäuferin

Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Grundstückskaufvertrag an die Verkäuferin sind schriftlich in deutscher Sprache abzufassen und – sofern dieser Grundstückskaufvertrag keine andere Regelung enthält – mit Einschreiben/Rückschein oder einer anderen von der Verkäuferin zuvor akzeptierten Übermittlungsart an folgenden hiermit zustellungsbevollmächtigten Empfänger mit folgender Adresse zu schicken, falls kein anderer zustellungsbevollmächtigter Empfänger und/oder keine andere Adresse in der entsprechenden Form mitgeteilt wurden:

HafenCity Hamburg GmbH
- Geschäftsführung -
Prof. Jürgen Bruns-Berentelg
Osakaallee 11
20457 Hamburg
E-Mail: bruns-berentelg@hafencity.com

mit Kopie an

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
Dr. Johannes Conradi
Hohe Bleichen 7
20354 Hamburg
Fax: +49 40 36906-155
E-Mail: johannes.conradi@freshfields.com

28.2 Käufer

Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Grundstückskaufvertrag an den Käufer sind schriftlich in deutscher Sprache abzufassen und – sofern dieser Grundstückskaufvertrag keine andere Regelung enthält – mit Einschreiben/Rückschein oder einer anderen von dem Käufer zuvor akzeptierten Übermittlungsart an die folgende Adresse zu schicken, falls keine andere Adresse in der entsprechenden Form mitgeteilt wurde:

Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG
- Geschäftsführung -
Timo Herzberg
Maximiliansplatz 12
80333 München
E-Mail: t.herzberg@signa.de

mit Kopie an

McDermott Will & Emery Rechtsanwälte Steuerberater LLP
Gregor Lamla
Stadttor 1
40219 Düsseldorf
Fax: +49 211 30211 555
E-Mail: glamla@mwe.com

28.3 SPSA

Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Grundstückskaufvertrag an SPSA sind schriftlich in deutscher Sprache abzufassen und – sofern dieser Grundstückskaufvertrag keine andere Regelung enthält – mit Einschreiben/Rückschein oder einer anderen von SPSA zuvor akzeptierten Übermittlungsart an die folgende Adresse zu schicken, falls keine andere Adresse in der entsprechenden Form mitgeteilt wurde:

SIGNA Prime Selection AG
- Vorstand -
Timo Herzberg
Marie-Theresien-Straße 31
6020 Innsbruck
Österreich
Fax: +43 1 53 29 848 2023
E-Mail: t.herzberg@signa.de

mit Kopie an

McDermott Will & Emery Rechtsanwälte Steuerberater LLP
Gregor Lamla
Stadttor 1
40219 Düsseldorf
Fax: +49 211 30211 555
E-Mail: glamla@mwe.com

28.4 Erklärungen gegenüber dem Notar

Erklärungen gegenüber dem Notar sind schriftlich abzugeben, wobei eine Übermittlung durch Telefax an [redacted] oder als Scan an [redacted] ausreicht. Entsprechendes gilt für Nachweise, die gegenüber dem Notar zu führen sind.

28.5 Ausübung von Rechten

Die Verkäuferin ist berechtigt, einzelne oder alle Rechte und Pflichten aus diesem Grundstückskaufvertrag auf die HCH zu übertragen oder diese zur Ausübung der Rechte der Verkäuferin zu ermächtigen.

§ 29
Konfliktlösung

29.1 Gütliche Streitbeilegung

Die Parteien werden versuchen, alle Probleme, die bei der Umsetzung und Durchführung dieses Grundstückskaufvertrages entstehen, gütlich und durch direkte Verhandlungen zu lösen. Ergänzend dazu vereinbaren die Parteien die Bildung eines Schlichtungsausschusses (**§ 29.2**) und eines Schiedsgerichts (**§ 29.3**).

29.2 Schlichtungsausschuss

29.2.1 Die Aufgabe des Schlichtungsausschusses ist, auf eine akzeptable und interessengerechte Beilegung von Meinungsverschiedenheiten bei der Umsetzung und Durchführung dieses Grundstückskaufvertrages hinzuwirken, über die die Parteien keine Einigung im Verhandlungswege erzielt haben.

29.2.2 Gelingt es den Parteien nicht, eine Meinungsverschiedenheit binnen 4 Wochen nach Zugang einer schriftlichen Aufforderung zur Aufnahme von Verhandlungen gütlich beizulegen, ist jede Partei berechtigt, binnen weiterer 4 Wochen den Schlichtungsausschuss anzurufen. Die Parteien können die Verhandlungs- und die Anrufungsfrist einvernehmlich verlängern. Das Schlichtungsverfahren beginnt zu dem Zeitpunkt, an dem eine Partei gegenüber der anderen die Einberufung des Schlichtungsausschusses schriftlich verlangt.

29.2.3 Dem Schlichtungsausschuss gehören je ein vom Käufer und von der Verkäuferin benanntes Mitglied sowie ein von den Parteien einvernehmlich zu benennender Vorsitzender an. Die Parteien dürfen das jeweils von ihnen benannte Mitglied des Schlichtungsausschusses jederzeit ersetzen, auch während eines laufenden Schlichtungsverfahrens. Änderungen in der Besetzung des Schlichtungsausschusses sind der jeweils anderen Partei unverzüglich anzuzeigen. Ein Vorsitzender kann einvernehmlich auch dann bestellt werden, wenn ein Schlichtungsverfahren noch nicht begonnen hat. Die Beendigung eines Schlichtungsverfahrens führt nicht dazu, dass das Amt des Vorsitzenden endet, auch wenn er aus Anlass eines bestimmten Schlichtungsverfahrens bestellt worden ist.

29.2.4 Kann eine einvernehmliche Benennung des Vorsitzenden nicht binnen einer Frist von einem Monat erreicht werden, wird der Vorsitzende auf Verlangen auch nur einer Partei durch den Präsidenten des Hanseatischen Oberlandesgerichts bestimmt. Die Monatsfrist läuft ab Beginn des Schlichtungsverfahrens.

29.2.5 Der Schlichtungsausschuss soll binnen einer Woche nach Beginn des Schlichtungsverfahrens zur Beratung zusammen kommen. Im Fall des **§ 29.2.4** beginnt die Frist mit der Bestimmung des Vorsitzenden. Ziel der Beratungen des Schlichtungsausschusses ist, eine für die Parteien akzeptable und interessengerechte Lösung hinsichtlich des Gegenstandes des Schlichtungsverfahrens zu erarbeiten und durch Empfehlungen auf eine einvernehmliche Beilegung der Meinungsverschiedenheit durch die Parteien hinzuwirken.

29.2.6 Schiedsgutachtliche Entscheidungen, die für die Parteien vorbehaltlich einer Überprüfung im Schiedsverfahren (**§ 29.3**) verbindlich sind, trifft der Schlichtungsausschuss nur insoweit, als er von beiden Parteien ausdrücklich zur Entscheidung ermächtigt ist.

29.2.7 Der Schlichtungsausschuss ist befugt, in Vorbereitung seiner Empfehlungen und schiedsgutachtlichen Entscheidungen Sachverständigengutachten einzuholen.

29.2.8 Gelingt es dem Schlichtungsausschuss nicht, binnen 4 Wochen nach Beginn des Schlichtungsverfahrens (im Fall des **§ 29.2.4** nach Bestimmung des Vorsitzenden) eine Einigung der Parteien über die zwischen ihnen strittige Frage herbeizuführen, ist das

Schlichtungsverfahren gescheitert. Das Scheitern des Schlichtungsverfahrens ist durch den Schlichtungsausschuss schriftlich zu bestätigen. Die Parteien können die Schlichtungsfrist einvernehmlich verlängern.

29.2.9 Die Kosten des Schlichtungsausschusses und etwaiger Sachverständiger tragen die Parteien zu gleichen Teilen. Die eigenen Kosten tragen die Parteien selbst. Das gilt auch für den Fall, dass sich ein Schiedsverfahren anschließt.

29.3 Schiedsgericht

29.3.1 Die Aufgabe des Schiedsgerichts ist, alle Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Grundstückskaufvertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges und des Verwaltungsrechtsweges endgültig zu entscheiden.

29.3.2 Alle Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Grundstückskaufvertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, werden nach der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. (DIS) unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges und des Verwaltungsrechtsweges endgültig entschieden.

29.3.3 Dem Schiedsgericht gehören je ein vom Käufer und von der Verkäuferin benannter Schiedsrichter sowie ein von den beiden Schiedsrichtern einvernehmlich zu benennender Vorsitzender an. Alle 3 Schiedsrichter müssen die Befähigung zum Richteramt haben.

29.3.4 Hat bisher keine Partei die Einberufung des Schlichtungsausschusses verlangt (**§ 29.2.2**), ist die Anrufung des Schiedsgerichts frühestens nach Ablauf der 4-Wochen-Frist für die Anrufung des Schlichtungsausschusses (**§ 29.2.2**) zulässig. Nach Beginn des Schlichtungsverfahrens ist die Anrufung des Schiedsgerichts erst zulässig, wenn der Schlichtungsausschuss das Scheitern des Schlichtungsverfahrens festgestellt hat (**§ 29.2.8**) oder eine schiedsgutachtliche Entscheidung des Schlichtungsausschusses ergangen ist (**§ 29.2.6**), deren Überprüfung eine der Parteien verlangt.

29.3.5 Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich abweichend geregelt, gilt im Übrigen (insbesondere also für die Einleitung des Schiedsverfahrens, die Auswahl der Schiedsrichter sowie die Durchführung des Verfahrens) die Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. (DIS) in der bei Beginn des Schiedsverfahrens jeweils gültigen Fassung.

29.4 Verjährung

Die Verjährung der in der schriftlichen Aufforderung zur Aufnahme von Verhandlungen (**§ 29.2.2**) bezeichneten Ansprüche ist ab Zugang der Aufforderung bis zur Bestätigung des Scheiterns des Schlichtungsverfahrens durch den Schlichtungsausschuss (**§ 29.2.8**) oder bis zur schiedsgutachtlichen Entscheidung des Schlichtungsausschusses (**§ 29.2.6**) gehemmt. Verlangt keine der Parteien die Einberufung des Schlichtungsausschusses, endet die Hemmung mit Ablauf der 4-Wochen-Frist des **§ 29.2.2**. Die gesetzlichen Vorschriften über die Hemmungswirkungen eines Schiedsverfahrens bleiben unberührt. § 203 Satz 2 BGB findet entsprechende Anwendung.

29.5 Ort, Sprache

Der Ort für die Schlichtungs- und Schiedsverfahren ist Hamburg. Die Verfahrenssprache ist die deutsche Sprache.

§ 30
Sonstige Vereinbarungen

30.1 Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtswahl

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Grundstückskaufvertrag ist Hamburg. Gerichtsstand für schiedsverfahrensbegleitende gerichtliche Anordnungen ist Hamburg. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Normen des UN-Kaufrechts und des Internationalen Privatrechts.

30.2 Schriftform

Alle Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Grundstückskaufvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit – soweit nicht gesetzlich

eine strengere Form vorgeschrieben ist – der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Formerfordernis gemäß dieses **§ 30.2**.

30.3 Ansprechpartner, Bevollmächtigte

30.3.1 [Entfällt]

30.3.2 [Entfällt]

30.4 Überschriften

Die in diesem Grundstückskaufvertrag enthaltenen Überschriften dienen ausschließlich der näheren Orientierung über den Inhalt des nachfolgenden Textes. Bei der Auslegung dieses Grundstückskaufvertrages sind sie nicht zu berücksichtigen. Vielmehr ist hierfür ausschließlich der Vertragstext ohne seine Überschriften maßgeblich. Dies gilt entsprechend für die Anlagenbezeichnungen.

30.5 Anlagen

Sollten Angaben oder Regelungen in den Anlagen zu diesem Grundstückskaufvertrag Angaben oder Regelungen in diesem Grundstückskaufvertrag widersprechen, so haben die Angaben und/oder Regelungen dieses Grundstückskaufvertrages Vorrang vor denen in den Anlagen.

30.6 Kenntnis

30.6.1 Soweit es in diesem Grundstückskaufvertrag auf die Kenntnis, die Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen der Verkäuferin ankommt, sind allein die Kenntnis, die Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen der Geschäftsführung der HCH und von Herrn Henning Liebig maßgeblich.

30.6.2 Soweit es in diesem Grundstückskaufvertrag auf die Kenntnis, die Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen des Käufers ankommt, sind allein die Kenntnis, die Nichtkenntnis oder das Kennenmüssen von [redacted] maßgeblich.

30.7 Salvatorische Klausel

30.7.1 Sollte eine Bestimmung dieses Grundstückskaufvertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Grundstückkaufvertrages.

30.7.2 Eine nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung wird durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der ursprünglichen Bestimmung im Hinblick auf Gegenstand, Umfang, Zeit, Ort und Anwendungsbereich am nächsten kommt.

30.7.3 Diese Regelung gilt entsprechend bei etwaigen Regelungslücken in diesem Grundstückskaufvertrag.

30.8 Fehlende Eintragungsfähigkeit

30.8.1 Die Parteien werden dafür sorgen, dass die Eintragung der in diesem Grundstückskaufvertrag bestellten dinglichen Rechte bis zur Fälligkeit der Zweiten Kaufpreisrate erfolgt ist, sofern deren Eintragung nicht erst nach Eigentumsumschreibung erfolgen kann bzw. die HPA-Flurstücke nicht erst später zugebucht werden. Sollten einzelne dingliche Rechte nicht oder nicht so wie bewilligt eintragungsfähig sein, werden die Parteien den Inhalt der betroffenen dinglichen Rechte nach gemeinsamen Verständnis soweit abändern, wie dies zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich ist. Die übrigen, nicht eintragungsfähigen Vereinbarungen gelten dann als schuldrechtlich vereinbart und sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung, diese auch an deren Rechtsnachfolger weiterzuleiten, sodass eine ununterbrochene Kette entsteht.

30.8.2 Sollte eine Änderung den wesentlichen Regelungsgehalt berühren oder für den Käufer nicht zumutbar sein, wird die Verkäuferin mit dem Käufer einen eintragungsfähigen Inhalt des dinglichen Rechts abstimmen.

30.9 Hamburgisches Transparenzgesetz

30.9.1 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 Grundstückskaufvertrag einschließlich seiner Anlagen – mit Ausnahme der von den Parteien noch gemeinsam festzulegenden Punkte – keine Geschäftsgeheimnisse der Parteien oder sonstige Informationen enthält, die einer Offenlegung des Grundstückskaufvertrages samt seiner Anlagen entgegenstehen würden.

30.9.2 Die Verkäuferin ist möglicherweise verpflichtet, unverzüglich nach der Unterzeichnung eine den Anforderungen des Transparenzgesetzes entsprechende Veröffentlichung dieses Vertrages vorzunehmen. Die Verkäuferin ist berechtigt, innerhalb von einem Monat ab Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister von diesem Vertrag zurückzutreten. Auf § 10 Abs. 2 des HmbTG wird verwiesen.

30.9.3 Im Falle der Ausübung eines Rücktritts nach **§ 30.9.2** gehen die Kosten dieses Vertrages, insbesondere auch die Kosten der Rückabwicklung dieses Vertrages, zulasten der Verkäuferin.

30.10 Vertraulichkeit

30.10.1 Die Parteien sind sich dessen bewusst, dass die Vertragsinhalte sowie insbesondere das Bebauungs- und Nutzungskonzept grundsätzlich offen gelegt werden (vgl. **§ 30.9**). Zudem wird unverzüglich nach der Beurkundung eine Pressekonferenz abgehalten und/oder eine Pressemitteilung herausgegeben, die Inhalte des Vertrages und des Bebauungs- und Nutzungskonzepts zum Gegenstand haben wird.

30.10.2 Von **§ 30.10.1** ausgenommen sind die vertrauliche Informationen, die nicht gemäß **§ 30.9** veröffentlicht werden (***Vertrauliche Informationen***). Diese sind weiterhin vertraulich zu behandeln und vor dem Zugriff Dritter zu schützen. Dies gilt auch, falls dieser Grundstückskaufvertrag nicht vollzogen oder rückabgewickelt wird. Die Vertrauliche Informationen werden nur den Gremien der Verkäuferin, der HCH und zur Verschwiegenheit verpflichteten Beratern sowie Mitarbeitern den zuständigen Behörden der Verkäuferin zur Verfügung gestellt.

30.10.3 Die in Ziffern 6.1 und 6.2 des Letter of Intent zwischen den Parteien vereinbarte Vertraulichkeitsverpflichtung wird durch diesen **§ 30.10** ersetzt und gilt daher nicht mehr.

30.11 Pressemitteilungen

30.11.1 Die Parteien werden sich über Form und Inhalt jeder Pressemitteilung oder ähnlicher freiwilliger Verlautbarungen zu diesem Grundstückskaufvertrag inklusive aller Anlagen und Darstellungen, seinem Zustandekommen und seiner Durchführung vor deren Veröffentlichung abstimmen.

30.11.2 Sofern Veröffentlichungen durch Gesetz oder kapitalmarktbezogene Vorschriften vorgeschrieben sind, werden sich die Parteien um eine vorherige Abstimmung bemühen.

30.12 Eigenschaft Verkäuferin

Die Verkäuferin handelt in diesem Grundstückskaufvertrag lediglich fiskalisch (privatrechtlich), nicht aber hoheitlich (öffentlich-rechtlich). Durch diesen Grundstückskaufvertrag werden durch die Verkäuferin keine Rechtsverhältnisse auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts begründet, geändert oder aufgehoben. Dieser Grundstückskaufvertrag entfaltet lediglich privatrechtliche Wirkungen. Ein Anspruch des Käufers auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, auf Erlass sonstiger Verwaltungsakte oder auf Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch diesen Grundstückskaufvertrag nicht begründet.

30.13 Geschäftsgrundlage

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Käufer mit diesem Grundstückskaufvertrag alle Risiken aus oder im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben in eigener Verantwortung übernimmt, soweit die Verkäuferin in diesem Grundstückskaufvertrag nicht ausdrücklich Verpflichtungen eingegangen ist. Insbesondere stellen, sofern dies nicht in diesem Grundstückskaufvertrag anders geregelt ist, die wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Erwartungen des Käufers, die sich aus dem im Bauherrenauswahlverfahren eingereichten Angebot des Käufers oder aus diesem Grundstückskaufvertrag und seinen Anlagen ergeben, keine gemeinsamen Erwartungen der Vertragsparteien dar, so dass auch insoweit eine Anpassung dieses Grundstückskaufvertrages nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht kommt. Wirtschaftliche, technische und rechtliche Erwartungen der Verkäuferin im Hinblick auf den Käufer stellen, sofern

dies nicht in diesem Grundstückskaufvertrag anders geregelt ist, keine gemeinsamen Erwartungen der Vertragsparteien dar, so dass auch insoweit eine Anpassung dieses Grundstückskaufvertrages nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht kommt.

30.14 Wirtschaftliche Risiken

Wirtschaftliche Risiken, die sich im Zeitablauf des Projektes einstellen, werden von der Verkäuferin nicht übernommen, sondern allein vom Käufer getragen. Eine Anmietung oder eine andere Art der Nutzung von der Verkäuferin erfolgt nicht.

30.15 Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union

30.15.1 Die Verkäuferin wird den Abschluss dieses Grundstückskaufvertrages unmittelbar nach dessen Beurkundung im Amtsblatt der Europäischen Union gemäß § 135 Abs. 2 S. 2 GWB bekanntmachen. Sollte gegen den Vertragsschluss ein Nachprüfungsverfahren eingeleitet worden sein, wird der Vollzug dieses Vertrages ausgesetzt, bis eine rechtskräftige Entscheidung der Vergabekammer (§ 168 Abs. 1, Abs. 3 GWB) bzw. – bei Einlegung einer sofortigen Beschwerde – des Vergabesenats (§ 178 GWB) herbeigeführt worden ist oder sich das Nachprüfungsverfahren anderweitig erledigt hat (§ 168 Abs. 2 GWB). Eine Einleitung des Nachprüfungsverfahrens führt zu einer Fristverlängerung gemäß **§ 25.2.2(j)**. Konnte nicht binnen 36 Monaten ab der Einleitung des Nachprüfungsverfahrens eine rechtskräftige Entscheidung herbeigeführt werden, eine Vorabgestattung des Zuschlags erreicht werden (§ 176 GWB) oder hat sich das Nachprüfungsverfahren nicht anderweitig erledigt, ist jede Partei berechtigt, von dem Grundstückskaufvertrag zurückzutreten.

30.15.2 Im Falle der Ausübung eines Rücktritts nach **§ 30.15.1** tragen die Parteien die Kosten dieses Vertrages, insbesondere auch die Kosten der Rückabwicklung dieses Vertrages, zu gleichen Teilen. **§ 18.3.7** gilt entsprechend.

30.15.3 Wird im Rahmen eines Nachprüfungsverfahrens die Unwirksamkeit dieses Grundstückskaufvertrages nach § 135 GWB festgestellt, wird der Vertrag von den Parteien rückabgewickelt. Die Kosten dieses Vertrages, insbesondere auch die Kosten der Rückabwicklung dieses Vertrages, tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

30.16 Notar

Notar im Sinne dieser Urkunde ist der Notar Dr. Robert Diekgräf in Hamburg, sein amtlich bestellter Vertreter oder sein Notariatsverwalter.

30.17 Bruttogrundfläche (BGF)

Bruttogrundfläche im Sinne dieses Vertrages ist die Bruttogrundfläche nach DIN 277-2016 (R) (oberirdisch), inklusive der Publikumsflächen in den Untergeschossen.

30.18 Marke und sonstige Namensrechte

30.18.1 Die HCH hat am 8. Dezember 2017 bei dem Amt der Europäischen Union für Geistiges Eigentum („EUIPO") unter dem Aktenzeichen 017575416 die Wortmarke „ELBTOWER" (***Marke***) angemeldet. Der Käufer wird die weiteren Unterlagen für die Erzeugung und Anmeldung einer Wort-Bild-Marke auf eigene Kosten erstellen lassen und der HCH zur Anmeldung übergeben. Sobald diese Wort-Bild-Marke angemeldet ist, gilt sie als „Marke" im Sinne dieses **§ 30.18**, und die bisherige Markenanmeldung kann zurückgenommen werden.

30.18.2 Die Verkäuferin stellt sicher, dass die HCH die Marke bis zum Übergabetag unverändert lässt und mit Wirkung zum Übergabetag dem dies annehmenden Käufer alle der HCH zustehenden Rechte an der Marke überträgt, soweit diese frei übertragbar sind. Die Verkäuferin stellt zudem sicher, dass von der HCH ebenfalls alle Kennzeichen- oder sonstigen Namensrechte, insbesondere Werktitelrechte oder Unternehmenskennzeichen, die aus der Marke gebildet sind und die der HCH zustehen, auf den Käufer mitübertragen werden.

30.18.3 Die Verkäuferin stellt sicher, dass die HCH die für die Umschreibung der Marke notwendigen Mitwirkungshandlungen vor dem EUIPO erbringt und dem Käufer die erforderlichen unterzeichneten Erklärungen oder sonstigen Unterlagen zusendet.

30.18.4 Die HCH haftet weder für den Bestand noch die Durchsetzbarkeit der gemäß **§§ 30.18.1** bis **30.18.3** übertragenen Rechte und Kennzeichen.

30.18.5 Die Verkäuferin verpflichtet sich und wird bezüglich der HCH sicherstellen, dass durch sie und die HCH keine weiteren Marken, Kennzeichen- oder sonstigen

Namensrechte, insbesondere Werktitelrechte oder Unternehmenskennzeichen, zu ihren Gunsten in ein Register eingetragen werden.

30.18.6 Im Falle eines Rücktritts, eines Wiederkaufs oder einer sonstigen Rückabwicklung hat der Käufer die Marke, den Namen und alle sonstigen Kennzeichnungsrechte auf die HCH zu übertragen.

30.19 Werktage im Sinne dieses Vertrages sind alle Wochentage mit Ausnahme des Samstags, des Sonntags und der gesetzlichen Feiertage in Hamburg, sofern nicht ausdrücklich anders geregelt.

§ 31
Vertragsanlagen

31.1 Bezugsurkunde

31.1.1 Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens wurden am

- 31. Januar/1. Februar 2018 zur UR-Nr. 198/2018 DI die ***Bezugsurkunde 1***
- 5./6. Februar 2018 zur UR-Nr. 219/2018 DI die ***Bezugsurkunde 2***

und am

- 5./6. Februar 2018 zur UR-Nr. 220/2018 DI die ***Bezugsurkunde 3***

jeweils zu Protokoll des Notars Dr. Robert Diekgräf in Hamburg errichtet (Bezugsurkunde 1, Bezugsurkunde 2 und Bezugsurkunde 3 nachfolgend zusammen ***Bezugsurkunden***). Die in der vorliegenden Urkunde genannten Anlagen sind in den Bezugsurkunden enthalten. Verweisungen auf derartige Anlagen stellen somit in diesem Umfang Verweisungen auf die betreffende Bezugsurkunde dar. Die jeweilige Bezugsurkunde enthält die in ihrem Inhaltsverzeichnis aufgeführten Unterlagen. Die Beteiligten verweisen auf die Bezugsurkunden, die damit Bestandteil der heutigen Beurkundung werden. Sie lagen bei Beurkundung in Urschrift vor.

31.1.2 Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunden bekannt ist, und versichern, dass sie ausreichend Gelegenheit gehabt haben, sich mit ihrem jeweiligen Gegenstand auseinanderzusetzen. Sie verzichten auf das erneute Vorlesen der Bezugsurkunden und auf das Beifügen zu der hiesigen Urkunde.

31.1.3 Soweit in den Unterlagen, die Bestandteil der betreffenden Bezugsurkunde sind, auf Anlagen verwiesen wird, die sich nicht in der Bezugsurkunde oder der Haupturkunde befinden, sollen diese Anlagen nicht Vertragsbestandteil sein, es sei denn es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Vertragsbestandteil zu machen, notarieller Beurkundung nicht bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften).

31.2 Vollmachtsbestätigung

Rein vorsorglich wird hiermit bestätigt, dass der/die jeweilige Beteiligte der Bezugsurkunden und der Grundlagenurkunde berechtigt war, die Bezugsurkunden und die Grundlagenurkunde zu errichten. Vorsorglich werden hiermit zudem sämtliche von ihm/ihr in der betreffenden Bezugsurkunde und in der Grundlagenurkunde abgegebenen Erklärungen genehmigt, und zwar unter ausdrücklicher Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Altern. BGB.

§ 32
Vertragsdurchführung

32.1 Vollzug, Vollmacht

32.1.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Grundstückskaufvertrag 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 Sozien und seine bzw. deren amtlich bestellte Vertreter. Grunderwerbsteuerbescheide und ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide und Unbedenklichkeitsbescheinigungen zu übersenden. Sie und alle etwa noch für die Wirksamkeit oder Durchführung ausstehenden Erklärungen gelten mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen.

32.1.2 Der Notar soll von den zuständigen Behörden (insbesondere dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg (LIG) und der Hamburg Port Authority) die Verzichtserklärung oder ein

Negativzeugnis im Hinblick auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte einholen, ggf. unter Übersendung einer Ausfertigung dieser Urkunde.

32.1.3 Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen hiermit die Angestellten des Notars,

[redacted]

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 die Dienstbarkeiten und Reallasten an grundbuchliche Erfordernisse anzupassen, Grundbucheintragungen, Rangänderungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen. Dazu gehört es insbesondere auch, die Identitätserklärung abgegeben und Auflassungen (erneut) zu erklären.

32.1.4 Diese Vollmacht wird unabhängig von der Wirksamkeit der übrigen Erklärungen und dem Fortbestand des Vertrages erteilt (sie gilt also z. B. auch bei etwaigen Anfechtungs- oder Rücktrittserklärungen); sie ist unwiderruflich und gilt für etwaige Rechtsnachfolger und bis zur vollständigen Durchführung dieser Urkunde, mindestens jedoch bis vier Wochen nach Eigentumsumschreibung und Eintragung sämtlicher in dieser Urkunde vereinbarten Dienstbarkeiten und Reallasten im richtigen Rangverhältnis.

32.1.5 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.

32.1.6 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.

32.1.7 Im Übrigen sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, nicht nachzuweisen, dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht befreit.

32.1.8 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.

32.2 Grundbuchanträge, Auflassung, Auflassungsvormerkung

32.2.1 Die Verkäuferin und der Käufer ***bewilligen*** und die Verkäuferin ***beantragt*** die Eintragung des Vorkaufsrechts der Verkäuferin gemäß **§ 20.3.3** dieses Grundstückskaufvertrages.

Der Notar soll diesen Antrag umgehend nach Vollzug der Grundlagenurkunde stellen, allerdings unter Berücksichtigung der Rangverhältnisse nach **§ 32.2.8**.

Sollte das Grundbuchamt eine Eintragung vor Eigentumsumschreibung ablehnen, soll dieser Antrag zusammen mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung erneut gestellt werden und dann gemäß § 16 Abs. 2 GBO mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung verbunden werden.

32.2.2 Die Verkäuferin und der Käufer ***bewilligen*** und die Verkäuferin ***beantragt*** die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden und aufschiebend bedingten Anspruchs der Verkäuferin auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück gemäß **§§ 19.1** und **23.1** dieses Grundstückskaufvertrages.

Der Notar soll diesen Antrag umgehend nach Vollzug der Grundlagenurkunde stellen, allerdings unter Berücksichtigung der Rangverhältnisse nach **§ 32.2.8**.

Sollte das Grundbuchamt eine Eintragung vor Eigentumsumschreibung ablehnen, soll dieser Antrag zusammen mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung erneut gestellt werden und dann gemäß § 16 Abs. 2 GBO mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung verbunden werden.

32.2.3 Die Verkäuferin und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgrundstück auf den Käufer übergeht (unbedingte Auflassung). Die Verkäuferin ***bewilligt*** und der Käufer ***beantragt*** die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Die Auflassung für die HPA-Flurstücke wird später, d.h. nach Umschreibung des Eigentums an den HPA-Flurstücken auf die Verkäuferin, erklärt. In diesem Zusammenhang werden auch entsprechende Ab- und Zuschreibungsanträge bzgl. der HPA-Flurstücke zwecks grundbuchlicher Bildung des Gesamtgrundstückes als ein Grundstück im Rechtssinne erklärt. Die Verkäuferin ist berechtigt, eine rechtsgeschäftliche Ausdehnung von in dieser Urkunde bestellten Belastungen in Abteilung II des Grundbuches auf die HPA-Flurstücke zu erklären.

32.2.4 Der Notar darf die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn ihm die Zahlung der Kaufpreisraten nachgewiesen ist, ihm die Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Grunderwerbsteuer vorliegt und ihm die unwiderrufliche grundbuchtaugliche Vollmacht des Grundpfandrechtsgläubigers nach **§ 26.3.2** vorliegt. Zuvor sind grundbuchtaugliche Abschriften ohne die Auflassung zu erteilen. Die Verkäuferin hat dem Notar den Erhalt des Kaufpreises unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

32.2.5 Die Verkäuferin ***bewilligt*** und der Käufer ***beantragt*** weiterhin die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Kaufgrundstück in das Grundbuch.

Der Notar soll diesen Antrag umgehend nach Vollzug der Grundlagenurkunde stellen, allerdings unter Berücksichtigung der Rangverhältnisse nach **§ 32.2.8** und erst nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach **§ 33.1** (Bürgerschaftszustimmung).

32.2.6 Der Käufer ***bewilligt*** und ***beantragt*** schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung zu treuen Händen des Notars. Die Verkäuferin schließt sich diesem Antrag an (im Innenverhältnis: nur für den Fall lit. (b)).

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, die Löschungsbewilligung zum Grundbuch einzureichen und die Löschung zu beantragen,

(a) sobald er als Eigentümer des Kaufgegenstandes im Grundbuch eingetragen ist und keinerlei Rechte im weitesten Sinne in der Zwischenzeit im Grundbuch eingetragen und/oder zur Eintragung beantragt wurden, an denen er nicht mitgewirkt oder denen er nicht zugestimmt hat, oder

(b) sofern dieser Vertrag – gleich aus welchem Grund – rückabgewickelt oder nicht durchgeführt wird. Der Notar wird hiermit unwiderruflich angewiesen, von der Löschungsbewilligung nur dann Gebrauch zu machen, wenn

(i) die Verkäuferin die Löschung schriftlich beim Notar beantragt und dem Notar Unterlagen in Kopie vorgelegt hat, aus denen sich schlüssig ergibt, dass der Anspruch des Käufers auf Durchführung des Vertrages erloschen ist;

(ii) der Notar den Antrag nebst den in **§ 32.2.6(b)(i)** genannten Unterlagen dem Käufer in Kopie zugestellt und ihn schriftlich aufgefordert hat, dazu innerhalb einer Frist von einem (1) Monat nach Zustellung der Aufforderung Stellung zu nehmen. Die Zustellung hat nach den Vorschriften der ZPO zu erfolgen. Das Aufforderungsschreiben hat einen Hinweis auf die Folge einer nicht fristgerechten Stellungnahme zu enthalten; und

(iii) der Käufer der Löschung entweder schriftlich zugestimmt hat oder dem Notar ist innerhalb der Monatsfrist keine gerichtliche Entscheidung zugestellt worden, die die Löschung untersagt.

32.2.7 Die vorstehenden Einschränkungen der Vollmacht gelten nur im Innenverhältnis. Im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt.

32.2.8 Die Eintragungen der in dieser Urkunde (und ggf. später noch zu bestellenden) Dienstbarkeiten, Reallasten, dem Vorkaufsrecht und den Vormerkungen sollen untereinander in folgendem Rangverhältnis erfolgen:

(a) Die Dienstbarkeit gemäß **§ 13.5** an erster (im Verhältnis zu den in Abteilung II des Grundbuches bereits eingetragen Belastungen, die aus der **Anlage Grundbuchauszug** und aus der Grundlagenurkunde ersichtlich sind, ggf. nächstoffener) Rangstelle;

(b) im Range danach die (ggf. auch künftigen) Dienstbarkeiten und Reallasten gemäß **§ 12**, **§ 14** – untereinander im Gleichrang und im Verhältnis zu den übrigen Rechten und Eintragungen nach dieser Urkunde an erster Rangstelle, wobei der Notar darauf hingewiesen hat, dass hierfür ggf. eine Rangrücktrittserklärung der Berechtigten der nach nachfolgend lit. (e) erwähnten Rechte erforderlich ist;

(c) im Range danach die Dienstbarkeiten nach **§§ 13.2**, **13.3** und **13.4** untereinander im Gleichrang;

(d) im Range danach die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung gemäß **§§ 19.1** und **23.1** zugunsten der Verkäuferin und das Vorkaufsrecht gemäß **§ 20.3.3** zugunsten der Verkäuferin (untereinander gleichrangig), wobei der Notar darauf hingewiesen hat, dass hierfür ggf. eine Rangrücktrittserklärung der Berechtigten der nach nachfolgend lit. (e) erwähnten Rechte erforderlich ist;

(e) im Range danach die dinglichen Rechte zugunsten des Käufers/Dritter, insbesondere Finanzierungsgrundpfandrechte.

32.2.9 Schließlich ***bewilligt*** und ***beantragt*** die Verkäuferin,

(a) die Abschreibung der Flurstücke 2593, 2605 und 2606, je der Gemarkung Altstadt Süd und noch einzutragen in einem neu anzulegenden Grundbuch von Altstadt Süd, sowie deren Zuschreibung zum Bestand des ebenfalls neu anzulegenden Grundbuches von Altstadt Süd für die noch einzubuchenden Flurstücke 2006, 2596, 2591, 2586, 2588, 2589, 2597, 2599 und 2601, je der Gemarkung Altstadt Süd, und zwar unter jeweils einer eigenen lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis,

(b) die Vereinigung (§ 890 Abs. 1 BGB) sämtlicher in vorstehender lit. a) genannter Flurstücke mit der Folge, dass ein Grundstück im Rechtssinne entsteht.

32.2.10 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.

§ 33
Aufschiebende Bedingung

33.1 Bürgerschaftszustimmung

33.1.1 Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung (mit Ausnahme der unbedingt erklärten Auflassung, den in dieser Urkunde erteilten Vollmachten und Weisungen an den Notar sowie der grundbuchlichen Bewilligungen und Anträge, die unbedingt sind), dass die Verkäuferin durch eine der **Anlage Bürgerschaftszustimmung** entsprechende Mitteilung an den Notar und den Käufer erklärt, dass die Hamburgische Bürgerschaft die Zustimmung zu diesem Grundstückskaufvertrag erteilt hat. Von der aufschiebenden Bedingung ausgenommen sind zudem dieser **§ 33** sowie **§§ 1.1, 1.2.3 - 1.2.6, 1.2.8, 2.4, 3**, **8.1.4, 8.1.6, 8.1.7, 9.4, 10.7, 10.8, 12, 13, 14, 16.1, 16.2, 17.1.2(g), 17.1.2(h), 17.2, 19, 22.4**, **27.1**, **27.2, 27.4, 28** bis **32**.

33.1.2 Sollte diese Bedingung nicht innerhalb von 18 Monaten nach Beurkundung eingetreten sein, gilt sie als endgültig ausgefallen.

33.2 Versagung Bürgerschaftszustimmung

Sollte die Verkäuferin durch eine der **Anlage Versagung Bürgerschaftszustimmung** entsprechende Mitteilung an den Notar und an den Käufer erklären, dass die Hamburgische Bürgerschaft die Zustimmung zu diesem Grundstückskaufvertrag endgültig nicht erteilt hat, gilt die aufschiebende Bedingung als endgültig ausgefallen.

33.3 [Entfällt]

33.4 Endgültiger Ausfall Bedingung

Gilt die aufschiebende Bedingung als endgültig ausgefallen, so verlieren auch diejenigen Regelungen des Grundstückskaufvertrages ihre Wirksamkeit, die von der aufschiebenden Bedingung gemäß **§ 33.1** ausgenommen waren, ausgenommen die Regelungen in diesem **§ 33**, die Vollmachten und Aufträge an den Notar sowie Kostenregelung nach **§ 27**. Darüber hinaus hat die Verkäuferin die Vorabbürgschaft und die Vertragsbürgschaft bzw. die geleistete Vertragssicherheit innerhalb von 4 Wochen an den Käufer herauszugeben. Weitere Ansprüche gegen die jeweils andere Partei sind ausgeschlossen.

33.5 Notarbestätigung

33.5.1 Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Notar, den Eintritt der Bedingung durch eine notaramtliche Bestätigung verbindlich festzustellen, die er dieser Urkunde beizufügen hat. Die notaramtliche Bestätigung hat dieselbe Wirkung wie der Eintritt der Bedingung. Sie ist sodann den Vertragsparteien, dem Finanzamt und bei Bedarf dem Grundbuchamt in beglaubigter Abschrift zu übermitteln.

33.5.2 Dem Notar gegenüber gilt die Bedingung als eingetreten, wenn ihm eine der **Anlage Bürgerschaftszustimmung** entsprechende Mitteilung der Verkäuferin im Original vorliegt.

33.5.3 Liegt dem Notar eine der **Anlage Versagung Bürgerschaftszustimmung** entsprechende Mitteilung der Verkäuferin im Original vor, gilt dieser Grundstückskaufvertrag dem Notar gegenüber als endgültig unwirksam. Der Notar soll auch dies durch eine notaramtliche Bestätigung verbindlich feststellen, die er dieser Urkunde beizufügen hat.

§ 34
Belehrungen

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

(a) der Käufer erst mit Eigentumsumschreibung im (noch anzulegenden) Grundbuch Eigentum erwirbt,

(b) für die Eigentumsumschreibung die Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen und die Gerichtskosten bezahlt sein müssen,

(c) sie für Grunderwerbsteuer und Notar- und Gerichtskosten gesetzlich als Gesamtschuldner haften,

(d) alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Grundstückskaufvertrages führen können,

(e) das Kaufgrundstück für öffentlich-rechtliche Abgaben und Lasten (z. B. Grundsteuer, Erschließungs- und Anliegerbeiträge) haftet und dass Erschließungs- und Anliegerbeiträge u. U. noch Jahre nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme festgesetzt werden können,

(f) der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet,

(g) der Gemeinde und anderen öffentlichen Stellen u. U. ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht, wobei der bei Ausübung zu zahlende Kaufpreis ggf. geringer als der in dieser Urkunde vereinbarte Kaufpreis ist.

* * *

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

	gez.	Prof. Jürgen Bruns-Berentelg
	gez.	Jörg Krane
	gez.	Timo Herzberg
L.S. not.	gez.	Dr. Robert Diekgräf, Notar

Anlagenverzeichnis

§ 6.4.1	Anlage Ankaufsvertrag
§ 2.2.3(a)(ii)	Anlage Baustelleneinrichtungsfläche S-Bahn
§ 9.5.1(b)	Anlage Bauzeitenplan
§ 8.1.1	Anlage Bebauungs- und Nutzungskonzept
§ 3.2.1	Anlage Bestätigungsschreiben
§ 7.4	Anlage Bodenverhältnisse
§ 11.2.1	Anlage B-Plan HafenCity 13
§ 1.2.6	Anlage Brücke Oberhafenkanal
§ 33.1	Anlage Bürgerschaftszustimmung
§ 7.2.1	Anlage Datenraum-Index
§ 9.8.2	Anlage DB Kooperationsvertrag
§ 9.8.1	Anlage DB Umfeldfläche
§ 14.1.1	Anlage Duldungsgebiet
§ 9.4.1	Anlage Eintrittserklärung
§ 5.2.2	Anlage Fernwärmeanschluss
§ 11.2.3	Anlage Gestaltungsregeln
§ 9.9.1	Anlage Gestattungsvertrag (Baustelleneinrichtung)
§ 4.6	Anlage Gestattungsvertrag (vorzeitige Nutzung)
§ 1.1.1	Anlage Grundbuchauszug
§ 1.1.3	Anlage Grundbuchauszug HPA-Flurstücke
§ 12.10.6	Anlage Grünflächen
§ 9.3.2	Anlage HPA Vorgaben
§ 9.8.4	Anlage Instandhaltung
§ 1.2.1	Anlage Lageplan
§ 13.3	Anlage Leitungen S-Bahn
§ 2.4.1	Anlage Letter of Intent
§ 9.14.1	Anlage Mobilitätskonzept
§ 6.3	Anlage Nutzungsverhältnisse
§ 13.1	Anlage Planfeststellungsverfahren
§ 10.8.1	Anlage Projektteam

§ 11.2.1	**Anlage Publikumsbezogene Nutzung**
§ 5.2.3	**Anlage Pumpenraum**
§ 15.2.1	**Anlage Quartiersmanagement**
§ 8.4.3	**Anlage Schreiben Planreife**
§ 9.9.2	**Anlage Sondernutzungsvertrag**
§ 11.1.5	**Anlage StadtRad-Stationen**
§ 13.4	**Anlage Überbauung S-Bahn**
§ 12.5.2	**Anlage Uferwände**
§ 9.6	**Anlage Vereinbarung HafenCity Umweltzeichen**
§ 33.2	**Anlage Versagung Bürgerschaftszustimmung**
§ 2.4.3	**Anlage Vertragsbürgschaft**
§ 2.4.3	**Anlage Vorabbürgschaft**
§ 12.1.1(a)	**Anlage Wegeflächen**
§ 3.2.2	**Anlage WP-Bestätigung 1**
§ 3.4.2(b)	**Anlage WP-Bestätigung 2**

Definitionsverzeichnis

15a-Schaden	**§ 2.3.2(a)**
Abgestimmte Vorplanung	**§ 8.2.2**
Ankaufsvertrag	**§ 6.4.1**
Anlagen für Wassernutzungen	**§ 14.1.1**
Architekt	**§ 8.1.4**
Auftragnehmer	**§ 9.4.1**
Baufortschritt	**§ 9.5.1**
Bauvorhaben	**§ 9.1**
Bebauungs- und Nutzungskonzept	**§ 8.1.1**
Belastungsvollmacht	**§ 26.2**
Bezugsurkunden	**§ 31.1**
Brücke Oberhafenkanal	**§ 1.2.6**
Bürgerschaftszustimmung	**§ 33.1**
Controller	**§ 9.5.1**
Datenraum-DVD	**§ 7.2.2**
DB Netz-AG	**§ 13.1**
DB Station & Service AG	**§ 13.1**
DB-AG	**§ 9.10.5**
Duldungsgebiet	**§ 14.1.1**
Eingang S-Bahn Station	**§ 9.10.2**
Eintrittsrecht	**§ 9.4.1**
Erlaubter Investor	**§ 16.2.3**
Erledigungsgründe Rechtsbehelf	**§ 18.2.5(b)**
Erste Kaufpreisrate	**§ 2.2.2**
Erster Nachweiszeitraum	**§ 9.5.5**
Erwerbsrecht	**§ 20.5.3**
Fälligkeitsmitteilung 1	**§ 2.2.2**
Fälligkeitsmitteilung 2	**§ 2.2.3**
Fälligkeitstag Zweite Kaufpreisrate	**§ 2.2.3**

Fassadenpräsentation	**§ 8.1.6**
FHH	**§ 8.4.1**
Fläche Umfeldherrichtung	**§ 9.8.1**
Folgenachweiszeitraum	**§ 9.5.6**
Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept	**§ 8.3.1**
Genehmigungen	**§ 8.5.4**
Gesamtgrundstück	**§ 1.1.4**
Grundlagenurkunde	**§ 1.1.2**
Grundstück Verkäuferin	**§ 1.1.1**
Hafen- und Gewerbebetriebe	**§ 14.1.1**
HCH	**§ 0.3**
HPA	**§ 1.1.3**
HPA-Flurstücke	**§ 1.1.3**
Instandhaltungsinvestitionen	**§ 20.1.3**
Investitionsplan	**§ 20.1.3**
Investitionszyklus	**§ 20.1.2**
Käufer	**Rubrum**
Kaufgrundstück	**§ 1.2.1**
Kaufpreis	**§ 2.1.1**
Kaufpreisrate	**§ 2.2.5**
Kaufpreisraten	**§ 2.2.5**
Kontrollwechsel	**§ 16.2.2**
Marke	**§ 30.18.1**
Meilensteine	**§ 9.2.1**
Nachtrag Fortgeschriebenes Bebauungs- und Nutzungskonzept	**§ 8.7.1**
Nachtrag Projektfortschreibung	**§ 8.8**
Nachweis	**§ 9.5.4**
Nachweis Unverhältnismäßigkeit	**§ 20.5.2**
Nachweiszeitraum	**§ 9.5.6**
Neugesellschafter	**§ 16.2.8**
Nutzungsbindung	**§ 11.1.1**

Öffentliche Flächen	**§ 8.1.3**
Partei	**Rubrum**
Parteien	**Rubrum**
PM	**§ 21.1**
PM-Bericht	**§ 21.1**
Protokolle	**§ 10.4.1**
Prüfungskriterien Controller	**§ 9.5.1**
Publikumsflächen	**§ 11.2.1**
Quoten-Schaden	**§ 2.3.2(b)**
Sachverständiger Zusatzdienstbarkeiten	**§ 12.10.4**
Schreiben Planreife	**§ 8.4.3**
SPSA	**Rubrum**
Tauglicher Finanzierer	**§ 3.6**
Überarbeitete Fassadenpräsentation	**§ 8.1.7**
Übergabetag	**§ 4.1.1**
Umfeldbebauung	**§ 12.10.1**
Valutierungsbetrag	**§ 19.3.2**
Verkäuferin	**Rubrum**
Versorgungsunternehmen	**§ 5.2.1**
Vertragsbürgschaft	**§ 2.4.3**
Vertragssicherheit	**§ 2.4.2**
Vertrauliche Informationen	**§ 30.10.2**
Vollzugsurkunde	**§ 1.2.4**
Vorabbürgschaft	**§ 2.4.3**
Vorabsicherheit	**§ 2.4.1**
Vorplanung	**§ 8.2.1**
Wirtschaftliche Verschlechterung	**§ 10.7**
Zusatzdienstbarkeiten	**§ 12.10.1**
Zweite Kaufpreisrate	**§ 2.2.3**

Anlage R 1

Beglaubigte Ablichtung

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

Die Freie und Hansestadt Hamburg

- nachfolgend „**Vollmachtgeberin**" -

erteilt hiermit den Herren

Prof. Jürgen Bruns-Berentelg,
geboren am 21.10.1951,

und

Giselher Schultz-Berndt,
geboren am 21.10.1956,

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 eingetragen 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

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 Antrage 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

Inken Pajunk
Dr. Inken Pajunk

Finanzbehörde Hamburg 32

Michael Freyer
Michael Freyer

Anlage R 2

VOLLMACHT

SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG

– künftig voraussichtlich firmierend unter Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG –
geschäftsansässig Maximiliansplatz 12, 80333 München
und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 107440

("**Vollmachtgeber**")

bevollmächtigt hiermit

Timo Herzberg
Reiner Müller
Stefan Neher
Nils Anacker
Jörg Krane
Philipp von Erffa

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

Dr. Jens Ortmanns
Dr. Holger Weiß
Dr. Ulrich Flege
Gregor Lamla
Thomas Beisken
Dr. Alexa Ningelgen
Dr. Jessica Hanke
Dr. Anja Zelfel
Dr. Pierre-André Brandt
Andreas Herzig
Mirjam Gabriele Büsch
Dr. Carl Henning Geerken

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

(jeweils "**Bevollmächtigter**")

jeweils einzeln und für sich unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung für den Vollmachtgeber alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die sich auf den Erwerb des sog. Kaufgrundstücks Elbtower in Hamburg beziehen.

Die Vollmacht berechtigt insbesondere dazu,

- den Grundbesitz
  - 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 Flurstücks-

nummer 2608 bezeichnet und in dem als **Anlage** beigefügten Lageplan rot eingezeichnet und mit der Nummer 2608 bezeichnet,

– derzeit eingetragen im Grundbuch von Billwerder Ausschlag des Amtsgerichts Hamburg-Harburg, Blatt 2435, Gemarkung Altstadt Süd, davon Flurstücke 2593, 2605 und 2606

sowie den Grundbesitz

– 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**") ganz oder teilweise zu erwerben; der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt, die Auflassung(en) zu erklären und entgegenzunehmen sowie sämtliche Verträge abzuschließen, jegliche Dokumente zu unterzeichnen und alle Rechtshandlungen vorzunehmen sowie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Erwerb des Grundbesitzes und zur Umschreibung des Eigentums auf den Vollmachtgeber erforderlich, zweckmäßig und/oder wünschenswert sind, einschließlich des Abschlusses etwaig erforderlicher Treuhandvereinbarungen, der Übernahme von Bauverpflichtungen und der Bestellung dinglicher Rechter aller Art;

- mündliche und schriftliche Behördenauskünfte aller Art in Bezug auf den Grundbesitz einzuholen, insbesondere solche betreffend Grundbuch, Bauakte und Baugenehmigungen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Ensembleschutz, Erschließungsbeiträge und sonstige öffentliche Abgaben, Sondernutzungserlaubnisse, Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungsverfahren, Erhaltungsverordnungen, weitere städtebauliche Verordnungen, Business Improvement Districts, Hochwasserschutz, Hafenentwicklungsgesetz sowie alle jeweils damit im Zusammenhang stehenden Gutachten, Korrespondenz und sonstige Informationen betreffend den Grundbesitz;
- Vertretung in Verwaltungsverfahren, insbesondere Beteiligung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen, Abgabe von Verpflichtungserklärungen für Baulasten, Einreichung von Baugenehmigungs- und sonstigen Genehmigungsanträgen und –unterlagen sowie zum Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge;
- Abschluss von Geschäftsbesorgungsverträgen, Makler-, Bau-, Planer- sowie sonstigen Verträgen im Hinblick auf den Grundbesitz (einschließlich jedoch nicht begrenzt auf Asset und Property Management Verträge, Centermanagement Verträge);
- Abschluss von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen mitsamt Bestellung von Mieter-/Pächterdienstbarkeiten einschließlich des Abschlusses (ggf. separater) entsprechender schuldrechtlicher Verträge zugunsten des/der Mieter(s)/Pächter(s)/Nutzer(s);
- Abschluss von Gestattungs- und Sondernutzungsverträgen;
- Abschluss von Treuhandvereinbarungen;
- Abschluss und Freigabe von Finanzierungsverträgen und Gesellschafterdarlehen einschließlich Sicherheitenvereinbarungen, Grundschuldbestellungen und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung; und

- zu jeglichen Grundbuchanträgen und Bewilligungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Rechtsgeschäften, und zwar auch für den Fall der Rückabwicklung, insbesondere in der Form des § 29 GBO.

Der Bevollmächtigte kann nach seinem Ermessen mit der jeweils anderen Partei des Vertrages die jeweiligen Vertragsbedingungen vereinbaren und ändern, dinglich gesicherte Verbindlichkeiten und Grundpfandrechte übernehmen oder neue Grundpfandrechte bestellen, Belastungsvollmachten erteilen, Schuldanerkenntnisse abgeben und den Vollmachtgeber wegen aller Zahlungsverpflichtungen persönlich und gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz unterwerfen.

Die Vollmacht berechtigt auch dazu, geschlossene Verträge zu ändern und/oder ganz oder teilweise aufzuheben bzw. zu beenden, den jeweiligen Erwerbsgegenstand zu bestimmen (auch in Form einer Identitätserklärung), Rangänderungen zu erklären/zuzustimmen, überhaupt Eintragungen jeder Art im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und ggf. entsprechende Anträge zurückzunehmen.

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 und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Im Zweifel 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 befreit.

Diese Vollmacht unterliegt deutschem Recht.

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.

Berlin, den 31. Januar 2018

SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG

vertreten durch SPS Vierte Immobilienmanagement GmbH, geschäftsansässig Maximiliansplatz 12, 80333 München und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 235308,

diese wiederum vertreten durch die gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer

Bernhard Jost

Timo Herzberg

Anlage

2604
2605
2608
2609
2606
2597
2603
2596
2586
2593
2235
2588
2589
2591
2599
2601
2590
2592
2595
2598
2583

Urkundenrolle Nr. 73/2018 LF
des Notars Jan Lindner-Figura, Upper West, Kantstraße 164, 10623 Berlin

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

Herrn **Timo Herzberg**, geb. am 4. Mai 1976,
wohnhaft: Neue Grünstraße 23, 10179 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

SPS Vierte Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in München,
inländische Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München,
(eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRB 235308 B),

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin für die

SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in München,
inländische Geschäftsanschrift: Maximiliansplatz 12, 80333 München,
(eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRA 107440).

Auf Grund meiner am 31. Januar 2018 vorgenommenen Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts München zu HRB 235308 und HRA 107440 bescheinige ich, dass die vorstehenden Gesellschaften dort eingetragen und die jeweiligen Vertretungsbefugnisse zutreffend sind.

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

Berlin, 31. Januar 2018

Lindner-Figura
Notar

3969469v1
012151-2017/001:01 UB Vermerk (SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG- Vollmacht)

VOLLMACHT

SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG

– künftig voraussichtlich firmierend unter Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG –
geschäftsansässig Maximiliansplatz 12, 80333 München
und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 107440

("**Vollmachtgeber**")

bevollmächtigt hiermit

Timo Herzberg
Reiner Müller
Stefan Neher
Nils Anacker
Jörg Krane
Philipp von Erffa

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

Dr. Jens Ortmanns
Dr. Holger Weiß
Dr. Ulrich Flege
Gregor Lamla
Thomas Beisken
Dr. Alexa Ningelgen
Dr. Jessica Hanke
Dr. Anja Zelfel
Dr. Pierre-André Brandt
Andreas Herzig
Mirjam Gabriele Büsch
Dr. Carl Henning Geerken

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

(jeweils "**Bevollmächtigter**")

jeweils einzeln und für sich unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung für den Vollmachtgeber alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die sich auf den Erwerb des sog. Kaufgrundstücks Elbtower in Hamburg beziehen.

Die Vollmacht berechtigt insbesondere dazu,

- den Grundbesitz
  - 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 Flurstücks-

nummer 2608 bezeichnet und in dem als **Anlage** beigefügten Lageplan rot eingezeichnet und mit der Nummer 2608 bezeichnet,

- derzeit eingetragen im Grundbuch von Billwerder Ausschlag des Amtsgerichts Hamburg-Harburg, Blatt 2435, Gemarkung Altstadt Süd, davon Flurstücke 2593, 2605 und 2606

  sowie den Grundbesitz

- 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**") ganz oder teilweise zu erwerben; der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt, die Auflassung(en) zu erklären und entgegenzunehmen sowie sämtliche Verträge abzuschließen, jegliche Dokumente zu unterzeichnen und alle Rechtshandlungen vorzunehmen sowie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Erwerb des Grundbesitzes und zur Umschreibung des Eigentums auf den Vollmachtgeber erforderlich, zweckmäßig und/oder wünschenswert sind, einschließlich des Abschlusses etwaig erforderlicher Treuhandvereinbarungen, der Übernahme von Bauverpflichtungen und der Bestellung dinglicher Rechter aller Art;

- mündliche und schriftliche Behördenauskünfte aller Art in Bezug auf den Grundbesitz einzuholen, insbesondere solche betreffend Grundbuch, Bauakte und Baugenehmigungen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Ensembleschutz, Erschließungsbeiträge und sonstige öffentliche Abgaben, Sondernutzungserlaubnisse, Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungsverfahren, Erhaltungsverordnungen, weitere städtebauliche Verordnungen, Business Improvement Districts, Hochwasserschutz, Hafenentwicklungsgesetz sowie alle jeweils damit im Zusammenhang stehenden Gutachten, Korrespondenz und sonstige Informationen betreffend den Grundbesitz;

- Vertretung in Verwaltungsverfahren, insbesondere Beteiligung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen, Abgabe von Verpflichtungserklärungen für Baulasten, Einreichung von Baugenehmigungs- und sonstigen Genehmigungsanträgen und –unterlagen sowie zum Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge;

- Abschluss von Geschäftsbesorgungsverträgen, Makler-, Bau-, Planer- sowie sonstigen Verträgen im Hinblick auf den Grundbesitz (einschließlich jedoch nicht begrenzt auf Asset und Property Management Verträge, Centermanagement Verträge);

- Abschluss von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen mitsamt Bestellung von Mieter-/Pächterdienstbarkeiten einschließlich des Abschlusses (ggf. separater) entsprechender schuldrechtlicher Verträge zugunsten des/der Mieter(s)/Pächter(s)/Nutzer(s);

- Abschluss von Gestattungs- und Sondernutzungsverträgen;

- Abschluss von Treuhandvereinbarungen;

- Abschluss und Freigabe von Finanzierungsverträgen und Gesellschafterdarlehen einschließlich Sicherheitenvereinbarungen, Grundschuldbestellungen und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung; und

- zu jeglichen Grundbuchanträgen und Bewilligungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Rechtsgeschäften, und zwar auch für den Fall der Rückabwicklung, insbesondere in der Form des § 29 GBO.

Der Bevollmächtigte kann nach seinem Ermessen mit der jeweils anderen Partei des Vertrages die jeweiligen Vertragsbedingungen vereinbaren und ändern, dinglich gesicherte Verbindlichkeiten und Grundpfandrechte übernehmen oder neue Grundpfandrechte bestellen, Belastungsvollmachten erteilen, Schuldanerkenntnisse abgeben und den Vollmachtgeber wegen aller Zahlungsverpflichtungen persönlich und gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz unterwerfen.

Die Vollmacht berechtigt auch dazu, geschlossene Verträge zu ändern und/oder ganz oder teilweise aufzuheben bzw. zu beenden, den jeweiligen Erwerbsgegenstand zu bestimmen (auch in Form einer Identitätserklärung), Rangänderungen zu erklären/zuzustimmen, überhaupt Eintragungen jeder Art im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und ggf. entsprechende Anträge zurückzunehmen.

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 und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Im Zweifel 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 befreit.

Diese Vollmacht unterliegt deutschem Recht.

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

SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG

vertreten durch SPS Vierte Immobilienmanagement GmbH, geschäftsansässig Maximiliansplatz 12, 80333 München und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 235308,

diese wiederum vertreten durch die gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer

Bernhard Jost

Timo Herzberg

(Unterschriftsbeglaubigung und Vertretungsbescheinigung erforderlich)

Anlage

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTOPH BIEBER
WIEN – INNERE STADT

Staatliche Gebühr **€ 14,30** entrichtet

BRZ. 697/2018 B/wr

Die Echtheit vorstehender vor mir geleisteter Unterschrift des mir persönlich bekannten Herrn Bernhard **Jost**, geboren am 7. (siebenten) Oktober 1973 (neunzehnhundertdreiundsiebzig), als Geschäftsführer der **SPS Vierte Immobilienmanagement GmbH**, mit dem Sitz in München und der Geschäftsanschrift D-80333 München, Maximiliansplatz 12, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **SPS Vierte Immobilien GmbH & Co. KG** mit dem Sitz in München und der Geschäftsanschrift D-80333 München, Maximiliansplatz 12, wird bestätigt. -----

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

Dr. Christoph BIEBER ÖFFENTLICHER NOTAR 12 Wien-InnereStadt, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. CHRISTOPH BIEBER
öff. Notar

Dr. Christoph BIEBER
ÖFFENTLICHER NOTAR
Wien-Innere Stadt
REPUBLIK
BIEBER BRIX MAYER
Wien, Seilerstätte 28
+43 1 512 46 11-0

Anlage R 3

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

Timo Herzberg
Reiner Müller
Stefan Neher
Nils Anacker
Jörg Krane
Philipp von Erffa

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

Dr. Jens Ortmanns
Dr. Holger Weiß
Dr. Ulrich Flege
Gregor Lamla
Thomas Beisken
Dr. Alexa Ningelgen
Dr. Jessica Hanke
Dr. Anja Zelfel
Dr. Pierre-André Brandt
Andreas Herzig
Mirjam Gabriele Büsch
Dr. Carl Henning Geerken

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],

  - 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 Internationen 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

Christoph Stadlhuber

Vorstand

ppa.

Bernhard Jost

Prokurist

(Unterschriftsbeglaubigung und Vertretungsbescheinigung erforderlich)

Anlage

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTOPH BIEBER
WIEN – INNERE STADT

Staatliche Gebühr **€ 14,30** entrichtet

BRZ. 698/2018 B/wr

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

a) des mir persönlich bekannten Herrn Diplom Ingenieur Christoph **Stadlhuber**, geboren am 8. (achten) September 1967 (neunzehnhundertsiebenundsechzig), als Vorsitzender des Vorstandes und ----------

b) des mir persönlich bekannten Herrn Bernhard **Jost**, geboren am 7. (siebenten) Oktober 1973 (neunzehnhundertdreiundsiebzig), als Gesamtprokurist ----------

der **SIGNA Prime Selection AG**, FN 353435h, mit dem Sitz in Innsbruck und der Geschäftsanschrift 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) ----------

Dr. Christoph BIEBER ÖFFENTLICHER NOTAR 12 Wien-Innere Stadt, Wien REPUBLIK ÖSTERREICH

DR. CHRISTOPH BIEBER
öff. Notar

Dr. Christoph BIEBER
ÖFFENTLICHER NOTAR
Wien-Innere Stadt
REPUBLIK ÖSTERREICH
BIEBER BRIX MAYER

Elbtower

Grundstückskaufvertrag

Anlage Lageplan

Stand: 25.01.18

Anlage Lageplan

Grenze Kaufgrundstück

2006	905m²
2586	198m²
2588	20m²
2589	197m²
2591	1194m²
2593	419m²
2596	17105m² -42m²
2597	40m²
2599	77m²
2601	35m²
2603	580m² - 42m²
2604	173m²
2605	2m²
2606	152m²
2608	42m²

Gesamt ca. 21055m²

Index	Name	Datum	Änderung/Ergänzung
d			
c			
b			
a			

HafenCity

Quartier Elbbrücken
Baufeld 122-124

Anlage Lageplan

Maßstab: 1:1000	orig. Blattgröße: A3	Datum:
Plangrundlagen		
Layout: 01	Bearb: CI	

Verfasser:

HAFENCITY HAMBURG GMBH
Osakaallee 11, 20457 Hamburg
Tel.: 040/374728-0, Fax: 040/374728-26

Elbtower

Grundstückskaufvertrag

Anlage Bürgerschaftszustimmung

Stand: 29.11.17

[*Briefkopf Freie und Hansestadt Hamburg (HafenCity Hamburg GmbH)*]

An:

[*KÄUFER*]

und

[NOTAR/IN]

Hamburg, den [*DATUM*]

Projekt Elbtower – Bürgerschaftszustimmung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf den Grundstückskaufvertrag Projekt Elbtower vom [*DATUM*] (UR-Nr. [●]/2018 des Notars [*NAME*].

Hiermit wird erklärt, dass die Hamburgische Bürgerschaft am [*DATUM*] ihre Zustimmung zum vorgenannten Grundstückskaufvertrag erteilt hat.

Mit freundlichen Grüßen

_____

(Unterschrift)

Elbtower

Grundstückskaufvertrag

Anlage Versagung Bürgerschaftszustimmung

Stand: 29.11.17

[*Briefkopf Freie und Hansestadt Hamburg (HafenCity Hamburg GmbH)*]

An:

[*KÄUFER*]

und

[NOTAR/IN]

Hamburg, den [*DATUM*]

Projekt Elbtower – Versagung Bürgerschaftszustimmung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf den Grundstückskaufvertrag Projekt Elbtower vom [*DATUM*] (UR-Nr. [●]/2018 des Notars [*NAME*].

Hiermit wird erklärt, dass die Hamburgische Bürgerschaft am [*DATUM*] ihre Zustimmung zum vorgenannten Grundstückskaufvertrag nicht erteilt hat.

Mit freundlichen Grüßen

_____

(Unterschrift)