

## **HafenCity – Überseequartier Süd – Unibail-Rodamco-Westfield – Wohnen**

### **Vorbemerkung**

zur Veröffentlichung des *4. Nachtrags* vom 30. November 2018 zum *Vertrag über die Projektneuordnung und weitere Entwicklung des südlichen Überseequartiers (GKV Süd)* gem. § 10 HmbTG

Der nachstehend veröffentlichte 4. Nachtrag zum GKV Süd betrifft, wie in dieser Vorbemerkung näher erläutert wird, die Übertragung der Planungs- und Realisierungsverantwortung der Wohngebäude A und E3 von der insgesamt für das Projekt verantwortlichen Unibail-Rodamco-Westfield Group (*Käufer Süd*) an den Wohnungsentwickler DC Developments (Dahler & Company Gruppe, *Käufer Wohnen*). Diese Übertragung ist gemäß GKV Süd gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg zustimmungsfrei.

Die zwischen Käufer Süd und Käufer Wohnen getroffenen vertraglichen Vereinbarungen ziehen allerdings ein Anpassungserfordernis im Vertragsverhältnis zur Freien und Hansestadt Hamburg, Sondervermögen Stadt und Hafen (*Verkäuferin*) nach sich. Die Kaufverträge zwischen Käufer Süd und Käufer Wohnen (*Kaufverträge Wohnen*) sind der Verkäuferin bekannt; die sich daraus ergebenden Anpassungserfordernisse bildet der nachstehende 4. Nachtrag zum GKV Süd ab.

Die Kaufverträge Wohnen regeln weitreichende Tatsachen, Umstände und Vorgänge, die lediglich das Verhältnis zwischen den beiden privaten Entwicklern betreffen.

Auf der Grundlage, dass sämtliche wechselseitigen Verpflichtungen, die das wirtschaftliche und projektbezogene Verhältnis zwischen den Parteien Käufer Süd und Käufer Wohnen einerseits und der Verkäuferin andererseits betreffen, in diesem veröffentlichten 4. Nachtrag abgebildet sind, wird von einer Veröffentlichung der Anlage GKV Süd N4 0.2.3 Kaufverträge Wohnen abgesehen.

Sondervermögen Stadt und Hafen  
vertreten durch die HafenCity Hamburg GmbH

**4. NACHTRAG VOM 30. NOVEMBER 2018**

**ZUR RAHMENURKUNDE VOM 8. / 9. / 10. DEZEMBER 2014  
(UR-NR. 1609/2014 M) NEBST**

- 1. NACHTRAG VOM 9. AUGUST 2016 (UR-NR. 1034/2016 M),**
- 2. NACHTRAG VOM 25. JANUAR 2017 (UR-NR. 160/2017 M),  
NACHTRAG 2A VOM 26. JANUAR 2017 (UR-NR. 168/2017 M),  
NACHTRAG 2B VOM 24. MÄRZ 2017 (UR-NR. 422/2017 M) UND**
- 3. NACHTRAG VOM 18. AUGUST 2017 (UR-NR. 1032/2017 M)**

**JEWEIFS DER NOTARIN**

**[REDACTED]**

**BETREFFEND DAS ÜBERSEEUARTIER SÜD  
IN DER HAFENCITY IN HAMBURG**

---

---

0. Vorbemerkung .....	10
Teil A Haftungsverhältnisse und Gesellschafterstruktur .....	15
1. Aufschiebend bedingte Verpflichtungsübernahme Käufer Wohnen für Teilflächen A1 und E3 .....	15
2. Haftung Käufer Süd und Investor Süd; aufschiebend bedingte Haftungsentkoppelung .....	15
3. Garant Käufer Wohnen .....	16
4. Gesellschafterstruktur Käufer Wohnen .....	16
Teil B Mitteilung Eröffnungstermin, Anpassungen Fertigstellungsfristen, Vertragsstrafen, Kaufrechte .....	19
1. Mitteilung Eröffnungstermin .....	19
2. Bauverpflichtung und Fertigstellungsfristen .....	19
3. Vertragsstrafen .....	24
4. Kaufrechte .....	29
5. Löschung bestehende Rückauflassungsvormerkungen A, E3 .....	44
Teil C Weitere Regelungen / Anpassungen GKV Süd .....	45
1. Straßenflächen .....	45
2. Gestattungsvertrag Baustelleneinrichtungsflächen .....	51
3. Baugenehmigungen .....	51
4. Baugrundhindernispauschale und Mehrkosten Belasteter Bodenaushub und Belastete Baugrundhindernisse; keine Haftung der Verkäuferin für Sach- und Rechtsmängel .....	52
5. Bauherrenhaftpflichtversicherung .....	52
6. Kommunikation und Projektmanager .....	53
7. Quartiersmanagementpflicht, Teilungserklärungen .....	53
8. Geplante Anpassung Zuschnitt Teilfläche E3 .....	53
9. Verfügungsbeschränkungen .....	54
10. Kooperation .....	54
Teil D Allgemeiner Teil .....	55
1. Aufschiebende Bedingung .....	55
2. Finanzierungsnachweis und Weitere Sicherheit .....	56
3. Fassaden-Modell .....	58
4. Auflösende Bedingung .....	58
5. Bezugnahme auf geänderte Regelungen .....	59
6. Anpassung dieses Nachtrags im Falle eines teilweisen Projektübergangs .....	59
7. Mögliche Veräußerung Teilfläche B .....	59
8. Künftige Änderungen des GKV Süd .....	60
9. Erklärungen im Zusammenhang mit dem GKV Süd .....	60

10. Vertragsdurchführung, Vollmachten .....	61
11. Mitteilungen und Erklärungen .....	62
12. Rechtsnachfolge .....	62
13. Sonstiges .....	63
14. Hinweise .....	65
Definitionen .....	66
Anlagenverzeichnis.....	67

# Verhandelt

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

an diesem

30. November 2018

Vor mir, der hamburgischen Notarin

mit Amtsräumen [REDACTED],

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

1. Herr [REDACTED]

[REDACTED]  
Anschrift: Hafencity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg,  
von Person bekannt,

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

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

*Verkäuferin*

2.a) [REDACTED]

Anschrift: c/o Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf,  
von Person bekannt,

2.b) [REDACTED]

Anschrift: c/o Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf,  
von Person bekannt,

Die Erschienenen zu 2.a) und 2.b) handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

- A. als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, gemeinsam vertretungsberechtigte Bevollmächtigte für

**Unibail-Rodamco ÜSQ Holding B.V.**, Gemeente Haarlemmermeer (Schiphol), eingetragen in der niederländischen *Kamer van Koophandel* unter der Registernummer 24165433, Geschäftsanschrift: Schiphol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ Luchthaven Schiphol, Niederlande,

aufgrund Vollmacht vom 12. November 2018, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubigt wird, als **Anhang** beigelegt ist,

*Investor Süd*

- B. als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer und Prokuristin für

**Unibail-Rodamco Investments GmbH**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 77105,

diese wiederum handelnd nur als persönlich haftende, einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Gesellschafterin der folgenden Kommanditgesellschaften:

- (1) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23841,

*Bleu 1*

- (2) **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 2 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 24281,

*New Bleu 2*

- (3) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23851,

*Bleu 3*

- (4) **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 4 GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 24280,

*New Bleu 4*

- (5) **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 5 GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 24283,

*New Bleu 5*

- (6) **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 6 GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 24287,

*New Bleu 6*

- (7) **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 23867,

*Bleu 7*

die unter B. (1) bis (7) bezeichneten Gesellschaften zusammenfassend  
auch

*Investor Retail*

- (8) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge A GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 23847,

*Investor A*

- (9) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 23868,

*Investor B*

- (10) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune C GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 23832,

*Investor C*

- (11) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D1 GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 23839,

*Investor D1*

- (12) **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D2 GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 23827,

*Investor D2*

- (13) **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 GmbH & Co. KG**,  
Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Düsseldorf unter HRA 23850,

*Investor E3*

Investor Retail, Investor A, Investor B, Investor C, Investor D1,  
Investor D2 und Investor E3 einzeln, mehrere oder alle  
zusammenfassend (je nachdem)

*Käufer Süd*

- C. nur die Erschienene zu 2.b) zudem handelnd als von den  
Beschränkungen des § 181 BGB befreite Bevollmächtigte für die

**Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH**,  
**Hamburg**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
Hamburg unter HRB 133495, Geschäftsanschrift: c/o Unibail-  
Rodamco Germany GmbH, Klaus-Bungert-Str. 1,  
40468 Düsseldorf,

*Quartiersmanagementgesellschaft*

aufgrund Vollmacht vom 4. Juli 2016, welche bei Beurkundung im  
Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren  
Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubigt wird, als  
Anhang beigelegt ist,



- D. als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer für

**Unibail-Rodamco ÜSQ Development GmbH**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 76856, Geschäftsanschrift: Klaus-Bungert-Straße 1, 40468 Düsseldorf,

*Unibail Development*

3.a)



Anschrift: c/o DC Developments GmbH & Co. KG, Großer Grasbrook 9, 20457 Hamburg, von Person bekannt,

b)



Anschrift: wie zu a) von Person bekannt

Die Erschienenen zu 3.a) und 3.b) handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

- A. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer bzw. Prokurist für die DC Developments Komplementär GmbH (AG Hamburg, HRB 116178), diese wiederum handelnd als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Komplementärin der

- (1) **ÜSQ A GmbH & Co. KG**, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 123555, Anschrift: c/o DC Developments GmbH & Co. KG, Großer Grasbrook 9, 20457 Hamburg,

*Käufer Wohnen A*

- (2) **ÜSQ E3 GmbH & Co. KG**, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 123556, Anschrift: c/o DC Developments GmbH & Co. KG, Großer Grasbrook 9, 20457 Hamburg,

*Käufer Wohnen E3*

Käufer Wohnen A und Käufer Wohnen E3 einzeln, oder gemeinsam (je nachdem) auch

*Käufer Wohnen*

- B. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer bzw. Prokurist für die DC Residential Management GmbH (AG Hamburg HRB 100939), diese wiederum handelnd als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Komplementärin der

**DC Residential GmbH & Co. KG**, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 105979, Anschrift: c/o DC Developments GmbH & Co. KG, Großer Grasbrook 9, 20457 Hamburg,

*Garant Käufer Wohnen*

**Bescheinigung:**

Hiermit bescheinige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister die Vertretungsbefugnis der Erschienenen zu 2.a) und 2.b) für die unter 2.a)/2.b) B. genannte Unibail-Rodamco Investments GmbH und die unter 2.a)/2.b) D. genannte Unibail-Rodamco ÜSQ Development GmbH sowie die Vertretungsbefugnis der Unibail-Rodamco Investments GmbH für die unter 2.a)/2.b) B. (1) bis (13) genannten Gesellschaften.

Ferner bescheinige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister die Vertretungsbefugnis der Erschienenen zu 3.a) und b) für die von diesen vertretenen Gesellschaften (DC Developments Komplementär GmbH und DC Residential Management GmbH) sowie die Vertretungsbefugnis der DC Developments Komplementär GmbH für die unter 3.A und die Vertretungsbefugnis der DC Residential Management GmbH für die unter 3.B genannten Gesellschaften.

Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll den folgenden

**4. Nachtrag zur Rahmenurkunde vom 8. / 9. / 10. Dezember 2014  
(UR-Nr. 1609/2014 M der Notarin [REDACTED])**

*4. Nachtrag,*

in dem die von dem Erschienenen zu 1. vertretene Verkäuferin sowie die von den Erschienenen zu 2.a) und 2.b) und die von den Erschienenen zu 3.a) und 3.b) vertretenen Gesellschaften einzeln (die den Investor Retail ausmachenden Gesellschaften allerdings insgesamt) auch als *Partei*, mehrere gemeinsam und alle zusammen (je nachdem) auch als *Parteien* bezeichnet werden.

## 0. Vorbemerkung

### 0.1 Vertragsstand

- 0.1.1 Die Parteien (mit Ausnahme des Käufers Wohnen und des Garanten Käufer Wohnen) haben in der Rahmenurkunde vom 8., 9. und 10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1609/2014 M der Notarin [REDACTED]), berichtigt durch die notaramtlichen Berichtigungserklärungen vom 30. Dezember 2014 und 9. Januar 2015, geändert durch den 1. Nachtrag vom 9. August 2016 (UR-Nr. 1034/2016 M der Notarin [REDACTED]), berichtigt durch die notaramtliche Berichtigungserklärung vom 23. September 2016, sowie geändert durch den 2. Nachtrag vom 25. Januar 2017 (UR-Nr. 160/2017 M der Notarin [REDACTED]), den Nachtrag 2A vom 26. Januar 2017 (UR-Nr. 168/2017 M der Notarin [REDACTED]), den Nachtrag 2B vom 24. März 2017 (UR-Nr. 422/2017 M der Notarin [REDACTED]) und den 3. Nachtrag vom 18. August 2017 (UR-Nr. 1032/2017 M der Notarin [REDACTED]) (sämtliche vorstehenden Urkunden einschließlich dieses 4. Nachtrags zusammenfassend *Rahmenurkunde*) mehrere, dort näher bezeichnete Verträge abgeschlossen.
- 0.1.2 Auf Grundlage der Rahmenurkunde hat der Käufer Süd verschiedene Grundstücke im ÜSQ Süd (wie in der Rahmenurkunde definiert) erworben. Darüber hinaus wurden gemäß Teil C der Rahmenurkunde (einschließlich der bisher geschlossenen Nachträge und dieses 4. Nachtrags *GKV Süd*) auch über den Zeitpunkt des Grundstückserwerbs hinaus weitere Pflichten zur Planung, zur Bebauung und zum Halten der Grundstücke in jeweils konkret beschriebenem Umfang vereinbart. Danach ist unter anderem auf bzw. unter den im GKV Süd näher beschriebenen Teilflächen A und E3 die Errichtung einer (sich auch auf andere Teilflächen des ÜSQ Süd erstreckenden einheitlichen) Tiefgarage, darüber die Errichtung von Geschossen mit Einzelhandelsflächen und darüber die Errichtung von Wohnungen geplant.
- 0.1.3 Im GKV Süd wurde vereinbart, dass der Käufer Süd unter anderem die Teilflächen A1 und E3 bis zu einem bestimmten Zeitpunkt jeweils nur als ganze Teilfläche verkaufen und über diese Teilflächen jeweils nur im Ganzen verfügen darf (§ 13.3.2(b) GKV Süd), dass der Käufer Süd die von ihm übernommenen Pflichten und dinglichen Belastungen (samt zugehöriger schuldrechtlicher Vereinbarungen und nebst Weitergabeverpflichtung) auf den Rechtsnachfolger bzw. dinglich Berechtigten zu übertragen hat und dass die Investoren A und E3 neben dem jeweiligen Erwerber für die Erfüllung der Planungs- und Bauverpflichtungen hinsichtlich der Teilfläche A1 und E3 bis ein Jahr nach der jeweiligen Fertigstellung des Gebäudes/Bauvorhabens haften (§ 13.3.2(e) GKV Süd).

## 0.2 Geplante Veräußerung Teilflächen A1 und E3, Kaufverträge Wohnen

0.2.1 Die Investoren A und E3 beabsichtigen, die Teilflächen A1 und E3 als ganze Teilfläche an den Käufer Wohnen zu veräußern. Der Käufer Wohnen beabsichtigt, diese Teilflächen zu erwerben und die Gebäude/Bauvorhaben auf diesen Teilflächen zu errichten. Im Einzelnen ist Folgendes geplant:

- (a) Die Teilfläche A soll nach Erhalt der erforderlichen Baugenehmigung von dem Investor A unter Beachtung der Regelungen des GKV Süd in Sondereigentumseinheiten aufgeteilt werden, nämlich in eine oder mehrere Wohnungseigentumseinheiten, die die geplanten Wohnungen umfassen, und in eine Teileigentumseinheit, die die geplanten Einzelhandelsflächen erfasst. Die Wohnungseigentumseinheiten entsprechen – zusammen mit den zugehörigen bzw. aufgrund Dienstbarkeit zur Nutzung überlassenen Nebenflächen und Stellplätzen – der Teilfläche A1. Die Teileigentumseinheit entspricht – zusammen mit den zugehörigen bzw. aufgrund Dienstbarkeit zur Nutzung zu überlassenden Nebenflächen und Stellplätzen – der Teilfläche A2. Die Teilfläche A1 soll an den Käufer Wohnen A veräußert werden. Die Teilfläche A2 verbleibt im Eigentum des Investors A.

Die Verkäuferin stimmt einer solchen Aufteilung der Teilfläche A nach WEG ausdrücklich zu, wobei die nach dem GKV Süd bestehenden Anforderungen an die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung (insbesondere nach § 13.5.2 GKV Süd und II.B.8 des 2. Nachtrags zum GKV Süd) einzuhalten sind (siehe auch Teil C Ziffer 7 dieses 4. Nachtrags).

- (b) Die auf bzw. unter der Teilfläche A liegenden Teile der Tiefgarage sollen eigentumsrechtlich durch Grunddienstbarkeiten (Unterbaurechte) dem jeweiligen Eigentümer der Kernflächen zugeordnet und vom Käufer Süd errichtet werden. Das Gebäude/Bauvorhaben der Teilfläche A2, also das oberhalb der Tiefgarage zu errichtende Einzelhandelsgeschoss (bis einschließlich zur Oberkante der darüber befindlichen Rohdecke inklusive Abdichtung als Übergabeebene für das aufgehende Wohngebäude; diese Übergabeebene – in dem Kaufvertrag Wohnen A als „Fundamentplatte“ definiert – auch **Übergabeebene A**) soll von dem Investor A bzw. in dessen Auftrag von Dritten errichtet werden. Das Gebäude/Bauvorhaben der Teilfläche A1 (also die oberhalb der Übergabeebene A zu errichtenden Wohnungen) soll von dem Käufer Wohnen A errichtet werden. In der Tiefgarage sollen sich Stellplätze und Nebenflächen und in dem Gebäude/Bauvorhaben der Teilfläche A2 sollen sich weitere Nebenflächen befinden, die über Dienstbarkeiten den

jeweiligen Eigentümern der Teilfläche A1 zugeordnet, jedoch vom Käufer Süd für den Käufer Wohnen A errichtet werden sollen.

- (c) Die auf bzw. unter der Teilfläche E3 liegenden Teile der Tiefgarage und die Einzelhandelsgeschosse, bis einschließlich 2. Obergeschoss im Sinne des Fortgeschriebenen Funktionsplans, sollen eigentumsrechtlich durch Grunddienstbarkeiten (Über- und Unterbaurechte) dem jeweiligen Eigentümer der Kernflächen zugeordnet und (einschließlich der darüber befindlichen Rohdecke inklusive Abdichtung als Übergabeebene; diese Übergabeebene – in dem Kaufvertrag Wohnen E3 als „Fundamentplatte“ definiert – auch **Übergabeebene E3** und zusammen mit der Übergabeebene A auch die **Übergabeebenen**) vom Käufer Süd errichtet werden. Die Gebäude/Bauvorhaben der Teilflächen E3 oberhalb der Übergabeebene E3, d.h. die ab dem 3. Obergeschoss im Sinne des Fortgeschriebenen Funktionsplans zu errichtenden Wohnungen, sollen vom Käufer Wohnen E3 errichtet werden. In der Tiefgarage sollen sich Stellplätze und Nebenflächen und in den Einzelhandelsgeschossen sollen sich weitere Nebenflächen befinden, die über Dienstbarkeiten den jeweiligen Eigentümern der Teilfläche E3 zugeordnet, jedoch vom Käufer Süd für den Käufer Wohnen E3 errichtet werden sollen.

Der Verkäufer Wohnen E3 beabsichtigt, die Teilfläche E3 zu gegebener Zeit nach WEG in einzelne Wohnungen aufzuteilen und die Wohnungen einzeln zu verkaufen.

- 0.2.2 Zulasten unter anderem der Teilflächen A und E3 und der Kernflächen und zugunsten unter anderem der jeweiligen Eigentümer dieser Teilflächen sollen wechselseitige Dienstbarkeiten bestellt werden, die die Mitbenutzung der Tiefgarage sowie weiterer Gebäudeteile und technischer Anlagen regeln.
- 0.2.3 Zu den vorstehend unter Ziffer 0.2.1 näher beschriebenen Zwecken hat der Investor A mit dem Käufer Wohnen A am 30. Oktober 2018 einen Kaufvertrag (UR-Nrn. 1350/2018 M der hamburgischen Notarin [REDACTED]) über die Veräußerung der Teilfläche A1 geschlossen (zusammen mit den dazu gehörigen Bezugsurkunden vom 29./30. Oktober 2018 (**Kaufvertrag Wohnen A**)). Ferner hat der Investor E3 mit dem Käufer Wohnen E3 am 28. November 2018 einen Kaufvertrag (UR-Nr. 1461/2018 M der hamburgischen Notarin [REDACTED]) über die Veräußerung der Teilfläche E3 geschlossen (**Kaufvertrag Wohnen E3**; Kaufvertrag Wohnen A und Kaufvertrag Wohnen E3 zusammen auch **Kaufverträge Wohnen** und jeweils ein **Kaufvertrag Wohnen**). Die Kaufverträge Wohnen sind diesem Nachtrag zum GKV Süd auszugsweise (Kaufvertrag Wohnen A nebst Anlagen 3.1.1, 3.1.2 und 3.1.4 sowie Kaufvertrag Wohnen E3

nebst Anlagen 3.1.1 und 3.1.2) zu Informationszwecken als **Anlage GKV Süd N4 0.2.3** beigelegt.

0.2.4 Die Kaufverträge Wohnen sehen unter anderem vor, dass der Investor A und der Investor E3 die Übergabeebenen A und E3 über der jeweils letzten Einzelhandelsebene errichten und der jeweilige Käufer Wohnen anschließend die Verantwortung für die Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben der Teilflächen A1 und E3 übernimmt.

0.2.5 Die Kaufverträge Wohnen stehen jeweils unter der aufschiebenden Bedingung, dass der vorliegende 4. Nachtrag zum GKV Süd (in den Kaufverträgen Wohnen auch als „Dreiparteienvertrag“ bezeichnet) abgeschlossen wird. Die Parteien sind sich einig, dass diese Bedingung mit der heutigen Unterzeichnung dieses 4. Nachtrags eingetreten ist.

### 0.3 **Eckpunkte dieses Nachtrags**

0.3.1 Mit diesem 4. Nachtrag zum GKV Süd sollen der Käufer Wohnen A und der Käufer Wohnen E3 (aufschiebend bedingt auf den Eintritt der jeweiligen in Teil D, Ziffer 1 genannten Bedingung) in das Regelungsregime des GKV Süd einbezogen und die Rechte und Pflichten im Verhältnis zur Verkäuferin geregelt werden.

0.3.2 Dies betrifft insbesondere die aufschiebend bedingte Übernahme von Verpflichtungen bezogen auf die Teilflächen A1 und E3:

(a) Namentlich sollen die Verpflichtungen gemäß GKV Süd hinsichtlich der auf den Teilflächen A1 und E3 zu errichtenden Gebäude/Bauvorhaben oberhalb der jeweiligen Übergabeebene ab deren Übergabe nur noch vom jeweiligen Käufer Wohnen, nicht mehr jedoch vom Investor A und E3 zu erfüllen sein. Umgekehrt haften der Käufer Wohnen A und der Käufer Wohnen E3, soweit nicht abweichend geregelt, jeweils nur für die von ihnen gemäß den Regelungen dieses 4. Nachtrags übernommenen Verpflichtungen betreffend die jeweilige Teilfläche und nicht untereinander (siehe insbesondere Teil A Ziffern 1 und 2 dieses 4. Nachtrags).

(b) Die Verpflichtungen des Käufers Wohnen A und des Käufers Wohnen E3 werden dabei insbesondere durch den Garanten Käufer Wohnen sowie durch eine verbindlich festgeschriebene Gesellschafterstruktur abgesichert (siehe Teil A Ziffern 3 und 4). Ferner hat der jeweilige Käufer Wohnen einen ausreichenden Finanzierungsnachweis hinsichtlich der Bau- und Planungskosten zu erbringen und der Verkäuferin eine weitere Sicherheit zu übergeben (siehe Teil D Ziffer 2).

0.3.3 Unter anderem vor dem Hintergrund dieser gewünschten Übertragung der Fertigstellungspflichten für die Wohneinheiten auf den Teilflächen A1 und E3 unter gleichzeitiger Haftungsentlassung des Käufers Süd für die vom Käufer Wohnen übernommenen Verpflichtungen, die so bisher im GKV Süd nicht vorgesehen ist (vgl. oben Ziffer 0.1.3), ist die

Mitwirkung der Verkäuferin erforderlich. Im Gegenzug werden der Verkäuferin bezogen auf die Gebäude/Bauvorhaben der Teilflächen A und E3 deutlich verkürzte, sanktionsbewehrte Fertigstellungsfristen und eine fristgerechte Rückgabe der an diese Teilflächen angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen zugesichert.

- (a) Insbesondere müssen die Teilflächen A1 und E3 jeweils bis zur Eröffnung Retail (wie im GKV Süd definiert) äußerlich fertig gestellt und die an diese Teilflächen angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen in ausbaufähigem Zustand, geräumt und ordnungsgemäß verdichtet bereits vier Monate vor der Eröffnung Retail an die Verkäuferin übergeben sein. Hierzu werden die Regelungen des GKV Süd insbesondere zu den Fertigstellungsfristen, Vertragsstrafen und Kaufrechten der Verkäuferin unter Berücksichtigung dieser neuen Fristen und der entstehenden Drei-Parteien-Konstellation entsprechend angepasst. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung des Käufers Süd, der Verkäuferin den Eröffnungszeitraum rechtzeitig vorher auf einen Drei-Monatszeitraum genau und später wochengenau mitzuteilen und eine Anpassung der Berechnung der Kaufpreise für die Teilflächen A1 und E3 (siehe insgesamt Teil B dieses 4. Nachtrags).
- (b) Ferner sind weitere Regelungen des GKV Süd, insbesondere zur Rückgabe der Straßen- und Straßennebenflächen an die Verkäuferin anzupassen (siehe Teil C dieses 4. Nachtrags).

0.3.4 Die fristgerechte äußerliche Fertigstellung der Teilflächen A und E3 und die geräumte Übergabe und ordnungsgemäße Verdichtung der an diese Teilflächen angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen sind dabei für die Verkäuferin von besonderer Bedeutung. Gleiches gilt für die rechtzeitige vorherige Mitteilung des geplanten Termins Eröffnung Retail und die Übermittlung der Verdichtungsnachweise. Ohne diese Voraussetzungen kann die Fertigstellung der an diese Teilflächen angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen nicht so rechtzeitig beauftragt und durchgeführt werden, dass diese bis Eröffnung Retail erfolgt ist, was wiederum zu erheblichen Auswirkungen auf die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des südlichen Überseequartiers insgesamt führen würde. Die Parteien sind sich einig, dass eine verspätete Übergabe der Übergabeebene A und/oder der Übergabeebene E3 an den Käufer Wohnen die fristgerechte Herstellung der Straßen- und Straßennebenflächen durch die Verkäuferin nicht behindern darf. Der Käufer Wohnen hat zur Sicherung einer ausreichenden eigenen Bauzeit daher gegenüber dem Käufer Süd durch entsprechende Vereinbarungen im Innenverhältnis sichergestellt, dass eine rechtzeitige Übergabe der Übergabeebenen an ihn erfolgt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

## **Teil A Haftungsverhältnisse und Gesellschafterstruktur**

### **1. Aufschiebend bedingte Verpflichtungsübernahme Käufer Wohnen für Teilflächen A1 und E3**

- 1.1 Mit Eintritt der Aufschiebenden Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1.1 übernimmt der Käufer Wohnen A bezogen auf die Teilfläche A1 und der Käufer Wohnen E3 bezogen auf die Teilfläche E3 sämtliche Pflichten des Käufers Süd aus oder im Zusammenhang mit dem GKV Süd, einschließlich etwaiger Nachträge, und einschließlich aller eingetragenen oder noch einzutragenden dinglichen Belastungen (samt zugehöriger schuldrechtlicher Vereinbarungen und samt etwaiger Baulasten) in der jeweils zuletzt vertraglich vereinbarten Fassung (**Übernommene Verpflichtungen**). Soweit im GKV Süd auf die Übernommenen Verpflichtungen Bezug genommen wird oder sich die Übernommenen Verpflichtungen auf andere Regelungen des GKV Süd beziehen, gelten diese Bezugnahmen für den Käufer Wohnen entsprechend.
- 1.2 Soweit im GKV Süd (einschließlich dieses 4. Nachtrags) nicht abweichend geregelt, haftet der Käufer Wohnen A dabei nur für die Übernommenen Verpflichtungen betreffend (auch) die Teilfläche A1 und der Käufer Wohnen E3 nur für die Übernommenen Verpflichtungen betreffend (auch) die Teilfläche E3. Eine gesamtschuldnerische Haftung des Käufers Wohnen A und des Käufers Wohnen E3 untereinander besteht insoweit nicht (wobei die Mithaftung des Garanten Käufer Wohnen jeweils unberührt bleibt, vgl. Teil A, Ziffer 3.1).
- 1.3 Sofern und soweit der Investor Süd, der Käufer Süd, die Quartiersmanagementgesellschaft und/oder Unibail Development der Verkäuferin im GKV Süd Vollmachten erteilt haben, die zumindest auch die Teilflächen A1 und/oder E3 betreffen, wird die Verkäuferin hiermit auch vom Käufer Wohnen und vom Garant Käufer Wohnen entsprechend bevollmächtigt. Der Käufer Wohnen und der Garant Käufer Wohnen sind verpflichtet, die entsprechenden Vollmachten auf Verlangen der Verkäuferin unverzüglich in grundbuchtauglicher Form zu wiederholen und der Verkäuferin entsprechende Vollmachtsurkunden auszuhändigen.

### **2. Haftung Käufer Süd und Investor Süd; aufschiebend bedingte Haftungsentkoppelung**

- 2.1 Soweit in diesem 4. Nachtrag nicht anderes geregelt, bleiben die Verpflichtungen des Investors Süd, des Käufers Süd, der Quartiersmanagementgesellschaft und der Unibail Development gegenüber der Verkäuferin unberührt.
- 2.2 Die Übernommenen Verpflichtungen hat, bezogen auf die Teilflächen A1 und E3, soweit in diesem 4. Nachtrag nicht anders geregelt, ab Eintritt der Aufschiebenden Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1.1 ausschließlich der jeweilige Käufer Wohnen zu erfüllen. Der



Käufer Süd wird insoweit von den Übernommenen Verpflichtungen befreit. Allerdings wird klargestellt, dass

- (a) eine Befreiung des Käufers Süd nicht stattfindet, soweit die Regelungen, auf die sich die Übernommenen Verpflichtungen beziehen, auch andere als die Teilflächen A1 und E3 betreffen und
  - (b) der Investor A gemeinsam mit dem Käufer Wohnen A für die Übernommenen Verpflichtungen haftet, die nicht auf die Teilfläche A1 beschränkt sind, sondern auch andere Bereiche der Teilfläche A betreffen.
- 2.3 Soweit eine Haftung des Käufers Süd für die Übernommenen Verpflichtungen bezüglich der Teilflächen A1 und E3 nach Teil A Ziffer 2.2 nicht mehr besteht, erlischt abweichend von § 13.8.4 GKV Süd auch die Mithaftung des Investors Süd gemäß § 13.8.1 GKV Süd.
- 2.4 Soweit die Haftung des Investors Süd erlischt, erlischt auch eine Mithaftung der Unibail-Rodamco SE unter dem von dieser abgegebenen Comfort Letter (siehe Anlage GKV Süd N2B 7 zum GKV Süd). Verkäuferin und Käufer Süd werden sich nach Eintritt der Aufschiebenden Bedingungen gemäß Teil D Ziffer 1 hinsichtlich einer entsprechenden Anpassung des Comfort Letters abstimmen.

### **3. Garant Käufer Wohnen**

- 3.1 Der Garant Käufer Wohnen übernimmt ab Eintritt der Aufschiebenden Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1.1, neben der eigenen, originären Schuldnerschaft in Bezug auf einen etwaigen Vertragsstrafenanspruch der Verkäuferin gemäß §§ 14.4.1a, 14.5a, 14.5b und 14.5c GKV Süd (jeweils in der Fassung dieses 4. Nachtrags), die gesamtschuldnerische Mithaftung für die Verpflichtungen des Käufers Wohnen A und des Käufers Wohnen E3, die diese jeweils gegenüber der Verkäuferin übernommen haben oder künftig übernehmen. Der Garant Käufer Wohnen garantiert, dass er berechtigt ist, die Bauverpflichtungen des Käufers Wohnen zu erfüllen, also vor allem die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A1 und E3 auch gegen den Willen des Käufers Wohnen oder eines Rechtsnachfolgers im Eigentum an der jeweiligen Teilfläche fertigzustellen im Sinne des GKV Süd.
- 3.2 Der Garant Käufer Wohnen verpflichtet sich, ab Eintritt der jeweiligen Aufschiebenden Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1.1, den jeweiligen Käufer Wohnen mit der erforderlichen Liquidität auszustatten, dass dieser seinen jeweiligen Verpflichtungen gegenüber der Verkäuferin nachkommen kann.

### **4. Gesellschafterstruktur Käufer Wohnen**

- 4.1 Gesellschafter des Käufers Wohnen A und des Käufers Wohnen E3 sind die ÜSQ Condo A GmbH & Co. KG (AG Hamburg, HRA 122854) bzw. die ÜSQ Condo E3 GmbH & Co. KG (AG Hamburg, HRA 122855) als jeweils einzige Kommanditisten mit einer

Beteiligungsquote von jeweils 100 % (Einlage: [REDACTED]) und die DC Developments Komplementär GmbH (AG Hamburg, HRB 116178) als einziger, nicht stimmberechtigter Komplementär.

- 4.1.1 An der ÜSQ Condo A GmbH & Co. KG und der ÜSQ Condo E3 GmbH & Co. KG wiederum beteiligt sind als Kommanditisten der Garant Käufer Wohnen mit einer Beteiligungsquote von 10% und die DC Condo ÜSQ GmbH & Co. KG (AG Hamburg, HRA 121716) mit einer Beteiligungsquote von 90%, wobei darauf hingewiesen wird, dass aktuell in dem Handelsregister noch eine andere Beteiligungsquote (von jeweils 33,33% zugunsten des Garanten Käufer Wohnen und 66,67% zugunsten der DC Condo ÜSQ GmbH & Co. KG) eingetragen ist, die aber zeitnah und entsprechend des jeweiligen Gesellschaftsvertrages auf die hier angegebene Beteiligungsquote korrigiert wird; einziger (nicht stimmberechtigter) Komplementär ist wiederum die DC Developments Komplementär GmbH.
- 4.1.2 An der DC Condo ÜSQ GmbH & Co. KG sind die DAHLER Six Beteiligungen GmbH (AG Tostedt, HRB 206165), die Lothar Schubert Beteiligungs GmbH (AG Pinneberg, HRB 10763 PI) und die Asset Besitz GmbH (AG Gütersloh, HRB 11005) als Kommanditisten mit einer Quote von 33,33%/33,33%/33,34% und die DC Developments Komplementär GmbH als einziger (nicht stimmberechtigter) Komplementär beteiligt. Gesellschafter der DAHLER Six Beteiligungen GmbH sind [REDACTED] (je 50% des Stammkapitals), Gesellschafter der Lothar Schubert Beteiligungs GmbH ist [REDACTED] (100%) und Gesellschafter der Asset Besitz GmbH ist die Asset Immobilien GmbH & Co KG (AG Gütersloh, HRA 5538; 100%). An der Asset Immobilien GmbH & Co KG sind [REDACTED] zu 10% (Einlage [REDACTED]) sowie [REDACTED] und [REDACTED] zu je 45% (Einlage je [REDACTED]) als Kommanditisten beteiligt.
- 4.1.3 Am Garant Käufer Wohnen sind wiederum die DAHLER & COMPANY GROUP GmbH mit 85% (Einlage [REDACTED]) und die Lothar Schubert Beteiligungs GmbH mit 15% (Einlage [REDACTED]) beteiligt. Gesellschafter der DAHLER & COMPANY GROUP GmbH sind [REDACTED], [REDACTED], die Oliver Heine Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG sowie die H+J Jahr Beteiligungen & Co. KG zu je 25%.
- 4.2 Der Käufer Wohnen und der Garant Käufer Wohnen sind verpflichtet, in ihre jeweiligen Satzungen die Durchführung des GKV Süd im Hinblick auf die Teilflächen A1 und E3 als Unternehmensgegenstand aufzunehmen und diesen solange beizubehalten, bis sie (direkt oder indirekt durch Gesellschaftsbeteiligungen) kein Eigentum mehr an diesen Teilflächen des ÜSQ Süd halten.
- 4.3 Jede Veränderung der in Teil A Ziffer 4.1 beschriebenen Gesellschaftsstruktur sowie jede direkte oder indirekte Beteiligungen Dritter an der in Teil A Ziffer 4.1 beschriebenen Gesellschaftsstruktur

bedürfen bis zur vollständigen Bezugsfertigkeit (maßgeblich ist der Abschluss aller baulicher Maßnahmen zur Errichtung der Teilflächen, einschließlich des Innenausbaus) der Teilfläche A1 bzw. E3 (und zwar getrennt, je nachdem, ob die Veränderung (zumindest indirekt) den Käufer Wohnen A oder den Käufer Wohnen E3 betrifft) der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin. Ausgenommen sind (i) die Beteiligungen der Asset Besitz GmbH und der Asset Immobilien GmbH & Co KG (einschließlich deren Gesellschafter), für die diese Verpflichtung nur bis zur Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes/Bauvorhabens im Sinne von Teil B Ziffer 2.7 dieses 4. Nachtrags gilt und (ii) ein Austausch der DC Developments Komplementär GmbH als jeweils einziger (nicht stimmberechtigter) Komplementär gegen die (ebenfalls mit dem Garant Käufer Wohnen nach §§ 15 ff. AktG verbundene) DC Developments Komplementär ÜSQ GmbH (Amtsgericht Hamburg, HRB 154316). Der jeweilige Käufer Wohnen wird der Verkäuferin den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Teilfläche A1 und der Teilfläche E3 schriftlich mitteilen und auf deren Verlangen geeignete Nachweise übermitteln.

- 4.4 Eine etwaige Zustimmung der Verkäuferin zu einer Veränderung der in Teil A Ziffer 4.1 beschriebenen Gesellschaftsstruktur lässt die gesetzlichen Rechte der Verkäuferin zum Gläubigerschutz unberührt.
- 4.5 Der Garant Käufer Wohnen garantiert (verschuldensunabhängig) die Beibehaltung der in Teil A Ziffer 4.1 beschriebenen Gesellschaftsstruktur bis zu dem in Teil A Ziffer 4.3 genannten Zeitpunkt. Der Garant Käufer Wohnen verpflichtet sich, keine Anteilsveräußerungen oder sonstigen gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen vorzunehmen oder daran mitzuwirken, die den Beschränkungen gemäß Teil A Ziffer 4.3 widersprechen.
- 4.6 Der Käufer Wohnen wird die Verkäuferin auch dann schriftlich über Rechtsvorgänge im Sinne des Teil A Ziffer 4.3 informieren, wenn eine Zustimmung der Verkäuferin zu diesen Rechtsvorgängen nicht erforderlich sein sollte.
- 4.7 Da der Käufer Wohnen und der Garant Käufer Wohnen in diesem Teil A Ziffer 4 eigene Verpflichtungen zur Einhaltung einer bestimmten Gesellschaftsstruktur gegenüber der Verkäuferin übernehmen, übernehmen der Käufer Wohnen und der Garant Käufer Wohnen keine Verpflichtungen aus § 13.9 GKV Süd.

## **Teil B Mitteilung Eröffnungstermin, Anpassungen Fertigstellungsfristen, Vertragsstrafen, Kaufrechte**

Insbesondere im Hinblick auf die in der Vorbemerkung Ziffer 0.3.3 dargestellte Verpflichtung zur Mitteilung des Eröffnungstermins, die neuen bzw. angepassten Fertigstellungsfristen und die daran anknüpfenden Sanktionen (v.a. Vertragsstrafen und (Wieder)Kaufrechte), sind verschiedene Regelungen des GKV Süd anzupassen bzw. zu ergänzen. Diese Anpassungen bzw. Ergänzungen sind im nachfolgenden Teil B dargestellt. Dies betrifft auch einige redaktionell erforderliche Folgeänderungen des GKV Süd.

### **1. Mitteilung Eröffnungstermin**

Nach § 9.4 GKV Süd wird folgender § 9.4a GKV Süd neu eingefügt:

*„9.4a Mitteilung Eröffnungstermin*

- (a) Der Käufer Süd hat der Verkäuferin und dem Käufer Wohnen den Termin, zu dem die Eröffnung Retail erfolgen wird, jeweils vorab schriftlich und (vorbehaltlich § 9.4a (b) verbindlich) mitzuteilen und zwar
  - (i) spätestens 24 Monate vor Eröffnung Retail auf einen Drei-Monats-Zeitraum genau, d.h. unter Angabe des Drei-Monats-Zeitraums, in dem die Eröffnung Retail erfolgt und*
  - (ii) spätestens 8 Monate vor Eröffnung Retail wochengenau, d.h. unter Angabe der genaue Kalenderwoche, in der die Eröffnung Retail erfolgt (dieser Termin der **Mitgeteilte Eröffnungstermin Retail** ).**
- (b) Eine etwaige Verschiebung des mitgeteilten Termins hat der Käufer Süd unverzüglich schriftlich und in jedem Fall spätestens 6 Monate vor Eröffnung Retail der Verkäuferin und dem Käufer Wohnen mitzuteilen (ein solcher Termin auch **Mitgeteilter Verschobener Eröffnungstermin Retail** ).*

### **2. Bauverpflichtung und Fertigstellungsfristen**

2.1 Der Einleitungssatz in § 9.5 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

*„9.5 Der Käufer Süd bzw. der Käufer Wohnen verpflichten sich im Zusammenhang mit der Bebauung gegenüber der Verkäuferin wie folgt:“*

Im Übrigen bleibt § 9.5 – vorbehaltlich der nachfolgenden Anpassungen in diesem 4. Nachtrag – unberührt.

2.2 § 9.5.3 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt:

“9.5.3 *Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben der Kernflächen, sowie der unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Teilflächen B, D1 und D2*

- (a) *Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen sowie die unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen B, D1 und D2 spätestens innerhalb von 48 Monaten fertigzustellen, nachdem der Käufer Süd die Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen, den Teilflächen D1 und D2 und der Teilfläche E3 nach § 9.5.2 spätestens hätte fertigstellen müssen.*
- (b) *Der Käufer Süd hat dargestellt, dass es für die Eröffnung Retail aus seiner Sicht im Wesentlichen zwei geeignete Zeiträume gibt, von denen einer im Frühjahr und einer im Herbst liegt. Sind die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen sowie die unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 daher – mit Ausnahme der Eröffnung Retail – zu einem Zeitpunkt fertiggestellt, der nicht in die für die Eröffnung Retail geeigneten Zeiträume fällt, möchte der Käufer Süd die Eröffnung Retail gegebenenfalls zeitlich verzögert vornehmen. Die Frist für die Fertigstellung nach diesem § 9.5.3(a) gilt daher in diesen Fall auch dann als eingehalten, wenn der Käufer Süd die Fertigstellung gemäß § 9.5.3(a) – mit Ausnahme der Eröffnung Retail – innerhalb der Frist des § 9.5.3(a) vorgenommen hat und die Eröffnung Retail innerhalb von fünf Monaten nach Ablauf der Frist des § 9.5.3(a) vornimmt. Es wird klargestellt, dass innerhalb dieser Fünf-Monats-Frist Innen- und Mieterausbauten durchgeführt werden können. § 9.4a bleibt unberührt.*
- (c) *Der Anspruch der Verkäuferin auf Herstellung bzw. Vervollständigung von Restleistungen für die Kernflächen und auf Her- bzw. Fertigstellung der übrigen Teilflächen (vgl. §§ 9.5.4 ff.) bleibt auch nach Eröffnung Retail bestehen.”*

2.3 Fertigstellung Teilfläche A2 bis zur Übergabeebene A

§ 9.5.4 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt:

“9.5.4 *Fertigstellung der Teilfläche A2 bis zur Übergabeebene A*

*Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Gebäude/Bauvorhaben der Teilfläche A2 (bis einschließlich der darauf zu errichtenden Übergabeebene A (wie in Ziffer 0.2.1(b) zum 4. Nachtrag zum GKV Süd definiert) bis spätestens 25 Monate vor Eröffnung Retail fertigzustellen.“*

## 2.4 Fertigstellung Teilfläche A1 ab Übergabeebene und Rückgabe Straßenflächen

§ 9.5.5 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt:

„9.5.5 *Fertigstellung der Teilfläche A1 ab Übergabeebene A und Rückgabe Straßenflächen*

(a) *Der Käufer Wohnen A verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin,*

(i) *die Teilfläche A1 oberhalb der Übergabeebene A (wie in Ziffer 0.2.1(b) zum 4. Nachtrag zum GKV Süd definiert) fertigzustellen und*

(ii) *die an die Teilfläche A angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen, wie in der **Anlage GKV Süd N4 5.2 zum GKV Süd** grün und gelb markiert, fachgerecht verdichtet, geräumt und schadenfrei gemäß § 5.2.3(a), (d) an die Verkäuferin zu übergeben*

*und zwar im ersten Fall (vorstehend (i)) bis zu und im zweiten Fall (vorstehend (ii)) spätestens vier Monate vor*

(x) *der (tatsächlichen) Eröffnung Retail und*

(y) *dem vom Käufer Süd der Verkäuferin Mitgeteilten Eröffnungstermin Retail.*

*Maßgeblich ist in beiden Fällen der jeweils frühere Termin.*

(b) *Eine Verschiebung des Mitgeteilten Eröffnungstermins Retail ist zugunsten des Käufers Wohnen A zu berücksichtigen, wenn diese der Verkäuferin vom Käufer Süd gemäß § 9.4a (b) spätestens 6 Monate vor Eröffnung Retail mitgeteilt wird. Der Vershobene Mitgeteilte Eröffnungstermin Retail tritt in diesem Falle im Rahmen von § 9.5.5 (a) (y) anstelle des (ursprünglich) Mitgeteilten Eröffnungstermins Retail. Wird die Verschiebung weniger als 6 Monate vor Eröffnung Retail mitgeteilt, so bleibt der (ursprünglich) Mitgeteilte Eröffnungstermin Retail maßgeblich.*

(c) *Der Käufer Wohnen A wird sich bemühen, die Verpflichtungen aus § 9.5.5 (a), soweit möglich, auch schon vor den dort genannten Spätestterminen zu erfüllen und insbesondere die dort bezeichneten Straßen- und Straßennebenflächen auch schon früher fachgerecht verdichtet, geräumt und schadenfrei zu übergeben.“*

2.5 Hinsichtlich § 9.5.6 GKV Süd wird klargestellt, dass sich die dort genannte Fertigstellungsfrist auf die Teilfläche B bezieht.

2.6 Fristen Teilfläche E3

2.6.1 Fertigstellung Teilfläche E3 bis zur Übergabeebene E3

Nach § 9.5.12 GKV Süd wird folgender § 9.5.12a GKV Süd neu eingefügt

*“ 9.5.12a Fertigstellung der Teilfläche E3 bis zur Übergabeebene E3*

*Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Gebäude/Bauvorhaben mit denen die Teilfläche E3 von den Kernflächen aus unter- und überbaut wird (bis einschließlich der oberhalb des letzten Einzelhandelsgeschosses auf der Teilfläche E3 zu errichtenden Übergabeebene E3 (wie in Ziffer 0.2.1(c) zum 4. Nachtrag zum GKV Süd definiert) bis spätestens 21 Monate vor Eröffnung Retail fertigzustellen.“*

2.6.2 Fertigstellung Teilfläche E3 ab Übergabeebene E3 und Rückgabe Straßenflächen

Nach § 9.5.12a GKV Süd wird folgender § 9.5.12b GKV Süd neu eingefügt

*„9.5.12b Fertigstellung Teilfläche E3 ab Übergabeebene E3 und Rückgabe Straßenflächen*

*(a) Der Käufer Wohnen E3 verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin,*

*(i) die Teilfläche E3 oberhalb der Übergabeebene E3 (wie in Ziffer 0.2.1(c) zum 4. Nachtrag zum GKV Süd definiert) fertigzustellen und*

*(ii) die an die Teilfläche E3 angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen, wie in der Anlage GKV Süd N4 5.2 orange markiert, fachgerecht verdichtet, geräumt und schadenfrei gemäß § 5.2.3(b) an die Verkäuferin zu übergeben*

*und zwar im ersten Fall (vorstehend (i)) bis zu und im zweiten Fall (vorstehend (ii)) spätestens vier Monate vor*

*(x) der (tatsächlichen) Eröffnung Retail und*

*(y) dem vom Käufer Süd der Verkäuferin Mitgeteilten Eröffnungstermin Retail.*

*Maßgeblich ist in beiden Fällen der jeweils frühere Termin.*

*(b) Eine Verschiebung des Mitgeteilten Eröffnungstermins Retail ist zugunsten des Käufers Wohnen E3 zu berücksichtigen, wenn diese der Verkäuferin vom Käufer Süd gemäß § 9.4a (b) spätestens 6 Monate vor Eröffnung Retail mitgeteilt wird. Der Vershobene Mitgeteilte Eröffnungstermin Retail tritt in diesem*

*Falle im Rahmen von § 9.5.12b (a) (y) anstelle des (ursprünglich) Mitgeteilten Eröffnungstermins Retail. Wird die Verschiebung weniger als 6 Monate vor Eröffnung Retail mitgeteilt, so bleibt der (ursprünglich) Mitgeteilte Eröffnungstermin Retail maßgeblich.*

- (c) *Der Käufer Wohnen E3 wird sich bemühen, die Verpflichtungen aus § 9.5.12b (a), soweit möglich, auch schon vor den dort genannten Spätestterminen zu erfüllen und insbesondere die dort bezeichneten Straßen- und Straßennebenflächen auch schon früher fachgerecht verdichtet, geräumt und schadenfrei zu übergeben.“*

## 2.7 Fertigstellung

2.7.1 Hinsichtlich der Fertigstellung im Sinne der §§ 9.5.4, 9.5.12a sowie §§ 9.5.5, 9.5.12b GKV Süd in der Fassung dieses 4. Nachtrags gelten (bezogen auf die jeweilige Teilfläche d.h. A2 und E3 bis einschließlich zur jeweiligen Übergabeebene sowie A1 und E3 ab der jeweiligen Übergabeebene) die Anforderungen der in den Begriffsbestimmungen zum GKV Süd aufgeführten Definition „Fertigstellung der Teilfläche A, B, C, D1, D2 oder E3 / Teilflächen A, B, C, D1, D2 oder E3 fertigstellen“ entsprechend.

2.7.2 Dabei wird klargestellt, dass insbesondere bis zum Fertigstellungstermin die jeweilige Gebäudefassade fertiggestellt, etwaige Gerüste abgebaut und spätestens vier Monate vor dem Fertigstellungstermin die in **Anlage GKV Süd N4 5.2** zum GKV Süd orange, grün und gelb markierten Straßen- und Straßennebenflächen fachgerecht verdichtet und vollständig geräumt sein müssen (vollständige Baufreiheit für die Verkäuferin), vgl. §§ 9.5.5 (a) (ii), 9.5.12.b (a) (ii) GKV Süd. Unschädlich für die Erfüllung der Räumungsverpflichtung sind nur Gerüste an der zur Straßenseite abgewandten Gebäudeseite und hängende Gerüstkonstruktionen an der Straßenseite, sofern diese vom Käufer Süd oder vom Käufer Wohnen unter Einhaltung aller anwendbarer Vorschriften und technischer Sicherheitsstandards so angebracht wurden, dass auf den in **Anlage GKV Süd N4 5.2** zum GKV Süd orange, grün und gelb markierten Straßen- und Straßennebenflächen (i) weder die Fertigstellung dieser durch die Verkäuferin oder durch von dieser beauftragte Unternehmen oder deren Baufreiheit noch (ii) die Arbeitssicherheit und/oder der Arbeitsschutz beeinträchtigt werden. Innen- bzw. Nutzer-/Mieterausbauten sowie untergeordnete Restleistungen dürfen nachlaufen, vorausgesetzt dass hierfür ebenfalls keine Inanspruchnahme der vorgenannten Straßen- oder Straßennebenflächen erfolgt.



### 3. Vertragsstrafen

#### 3.1 Vertragsstrafe Verfügungsbeschränkungen Teilflächen A

3.1.1 Nach § 14.4.1 GKV Süd wird folgender neuer § 14.4.1a GKV Süd eingefügt:

„14.4.1a *Der Verkäuferin steht unbeschadet ihrer sonstigen Rechte für jeden Fall einer vom Käufer Wohnen A oder vom Garant Käufer Wohnen unter Berücksichtigung der in Teil A, Ziffer 4.5 gegebenen Garantie zu vertretenden Zuwiderhandlung ein Vertragsstrafenanspruch in Höhe von [REDACTED] (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) gegen den Käufer Wohnen A und den Garant Käufer Wohnen (§ 421 BGB) zu, wenn der Käufer Wohnen A oder der Garant Käufer Wohnen einer oder mehrerer seiner nachstehenden Verpflichtungen nicht nachkommt:*

- (a) *§§ 13.5.1, 13.5.2, 13.5.4 (Realteilung, Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum, Verpflichtungen bei Veräußerung von Wohnungs-/Teileigentum) hinsichtlich der Teilfläche A1 und/oder*
- (b) *Teil A Ziffer 4 des 4. Nachtrags zum GKV Süd (Gesellschafterstruktur Käufer Wohnen).*

*Der Vertragsstrafenanspruch der Verkäuferin gegen den Käufer Wohnen A und den Garant Käufer Wohnen nach ansonsten näherer Maßgabe dieses § 14.4.1a besteht auch dann, wenn – unabhängig vom Zeitpunkt der vom Käufer Wohnen A oder Garant Käufer Wohnen zu vertretenden Zuwiderhandlung – die Verkäuferin erst nach der Fertigstellung der Teilfläche A von der Zuwiderhandlung Kenntnis erlangt.*

*Es wird klargestellt, dass hinsichtlich der in § 14.4.1a lit. (b) genannten Verpflichtung eine Vertragsstrafe nur bis zur Bezugsfertigkeit (vgl. Teil A, Ziffer 4.3 des 4. Nachtrags) der Teilfläche A1 entstehen kann. Ein dann bereits entstandener Vertragsstrafenanspruch kann allerdings auch noch nach diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden.“*

3.1.2 § 14.4.2 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„14.4.2 *Die Vertragsstrafen gemäß diesem § 14.4 können für jeden Verstoß jeweils nur einmalig anfallen. Falls die Verkäuferin im Hinblick auf die Teilfläche A2 ein Kaufrecht gemäß § 16.1.4 ausgeübt hat, ist die Geltendmachung einer Vertragsstrafe gemäß § 14.4.1 ausgeschlossen.“*

3.1.3 § 14.4.3 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„14.4.3 Der Betrag der Vertragsstrafen gemäß § 14.4.1 und § 14.4.1a ändert sich jährlich zum 1. Januar, zum ersten Mal zum 1. Januar des auf die Eröffnung Retail folgenden Kalenderjahrs, und zwar im Umfang von 75 % der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100) gegenüber dem zum 1. Januar des vorangehenden Kalenderjahres bestehenden Wert.”

### 3.2 **Vertragsstrafen Verfügungsbeschränkungen Teilfläche E3**

Nach § 14.5 GKV Süd wird folgender neuer § 14.5a GKV Süd eingefügt:

„14.5a *Vertragsstrafe Verfügungsbeschränkungen Teilfläche E3*

14.5a.1 *Der Verkäuferin steht unbeschadet ihrer sonstigen Rechte für jeden Fall einer vom Käufer Wohnen E3 oder vom Garant Käufer Wohnen unter Berücksichtigung der in Teil A, Ziffer 4.5 gegebenen Garantie zu vertretenden Zuwiderhandlung ein Vertragsstrafenanspruch in Höhe von [REDACTED] (zzgl. etwaiger Umsatzsteuer) gegen den Käufer Wohnen E3 und den Garant Käufer Wohnen (§ 421 BGB) zu, wenn der Käufer Wohnen E3 oder der Garant Käufer Wohnen einer oder mehrerer seiner nachstehenden Verpflichtungen nicht nachkommt:*

- (a) *§§ 13.5.1, 13.5.2, 13.5.4 (Realteilung, Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum, Verpflichtungen bei Veräußerung von Wohnungs-/Teileigentum) hinsichtlich der Teilfläche E3 und/oder*
- (b) *Teil A Ziffer 4 des 4. Nachtrags zum GKV Süd (Gesellschafterstruktur Käufer Wohnen).*

*Der Vertragsstrafenanspruch der Verkäuferin gegen den Käufer Wohnen E3 und den Garant Käufer Wohnen nach ansonsten näherer Maßgabe dieses § 14.5a.1 besteht auch dann, wenn – unabhängig vom Zeitpunkt der vom Käufer Wohnen E3 oder Garant Käufer Wohnen zu vertretenden Zuwiderhandlung – die Verkäuferin erst nach der Fertigstellung der Teilfläche E3 von der Zuwiderhandlung Kenntnis erlangt.*

*Es wird klargestellt, dass hinsichtlich der in § 14.5a.1(b) genannten Verpflichtung eine Vertragsstrafe nur bis zur Bezugsfertigkeit (vgl. Teil A, Ziffer 4.3 des 4. Nachtrags) der Teilfläche E3 entstehen kann. Ein dann bereits entstandener*

*Vertragsstrafenanspruch kann allerdings auch noch nach diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden.*

14.5a.2 *Die Vertragsstrafen gemäß diesem § 14.5a können für jeden Verstoß jeweils nur einmalig anfallen.*

14.5a.3 *Der Betrag der Vertragsstrafen gemäß § 14.5a ändert sich jährlich zum 1. Januar, zum ersten Mal zum 1. Januar des auf die Eröffnung Retail folgenden Kalenderjahrs, und zwar im Umfang von 75 % der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100) gegenüber dem zum 1. Januar des vorangehenden Kalenderjahres bestehenden Wert."*

### 3.3 **Vertragsstrafen Fertigstellung Teilflächen A1 und E3**

#### 3.3.1 Vertragsstrafe Fertigstellung Teilfläche A1 und Rückgabe Straßenflächen

Nach § 14.5a GKV Süd wird folgender neuer § 14.5b GKV Süd eingefügt:

*„14.5b Vertragsstrafe Fertigstellung Teilfläche A1 und Rückgabe Straßenflächen*

14.5b.1 *Der Verkäuferin steht unbeschadet ihrer sonstigen Rechte ein verschuldensunabhängiger Vertragsstrafenanspruch gegen den Käufer Wohnen A und den Garant Käufer Wohnen (§ 421 BGB) zu, wenn der Käufer Wohnen A oder der Garant Wohnen eine oder mehrere seiner Verpflichtungen aus § 9.5.5 (a) zur fristgerechten Fertigstellung der Teilfläche A1 und zur ordnungsgemäßen Rückgabe der angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen an die Verkäuferin nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.*

14.5b.2 *Die Höhe der Vertragsstrafen nach § 14.5c.1 bemisst sich wie folgt:*

(a) *im ersten Monat der Fristüberschreitung (beginnend mit dem auf den Ablauf der Frist folgenden Kalendertag) beträgt die Vertragsstrafe [REDACTED] je vollen Kalendertag der Fristüberschreitung;*

(b) *im zweiten Monat der Fristüberschreitung beträgt die Vertragsstrafe [REDACTED] je vollen Kalendertag der Fristüberschreitung;*

(c) *beginnend ab dem dritten Monat der Fristüberschreitung beträgt die Vertragsstrafe*

██████████ für jeden weiteren vollen Monat der Fristüberschreitung.“

3.3.2 Vertragsstrafe Fertigstellung Teilfläche E3 und Rückgabe Straßenflächen

Nach § 14.5b GKV Süd wird folgender neuer § 14.5c GKV Süd eingefügt:

„14.5c *Vertragsstrafe Fertigstellung Teilfläche E3 und Rückgabe Straßenflächen*

14.5c.1 *Der Verkäuferin steht unbeschadet ihrer sonstigen Rechte ein verschuldensunabhängiger Vertragsstrafenanspruch gegen den Käufer Wohnen E3 und den Garant Käufer Wohnen (§ 421 BGB) zu, wenn der Käufer Wohnen E3 oder der Garant Wohnen eine oder mehrere seiner Verpflichtungen aus § 9.5.12b (a) zur fristgerechten Fertigstellung der Teilfläche E3 und zur ordnungsgemäßen Rückgabe der angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen an die Verkäuferin nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.*

14.5c.2 *Die Höhe der Vertragsstrafen nach § 14.5c.1 bemisst sich wie folgt:*

(a) *im ersten Monat der Fristüberschreitung (beginnend mit dem auf den Ablauf der Frist folgenden Kalendertag) beträgt die Vertragsstrafe ██████████ je vollen Kalendertag der Fristüberschreitung;*

(b) *im zweiten Monat der Fristüberschreitung beträgt die Vertragsstrafe ██████████ je vollen Kalendertag der Fristüberschreitung;*

(c) *beginnend ab dem dritten Monat der Fristüberschreitung beträgt die Vertragsstrafe ██████████ für jeden weiteren vollen Monat der Fristüberschreitung.“*

3.4 Höchstgrenze von Strafzahlungen und Vertragsstrafen Käufer Süd und Investor Süd

3.4.1 Die Überschrift in § 14.6 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind

„14.6 *Höchstgrenze von Strafzahlungen und Vertragsstrafen Käufer Süd und Investor Süd*“

3.4.2 § 14.6.2 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„14.6.2 Die Summe der Vertragstrafen nach §§ 14.3, 14.4 (ausgenommen 14.4.1a) und § 14.5 ist begrenzt auf maximal [REDACTED] sowie zzgl. der dort jeweils genannten Indexierung (zzgl. etwaiger USt).“

3.4.3 § 14.6.3 GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„14.6.3 Es wird klargestellt, dass der Maximalbetrag der Strafzahlungen/Vertragsstrafen nach §§ 14.1 und 14.2 und der Maximalbetrag der Vertragstrafen nach §§ 14.3, 14.4 (ausgenommen 14.4.1a) und § 14.5, bezogen hierauf einschließlich der dort jeweils genannten Indexierung, (zzgl. etwaiger USt.) unabhängig voneinander und somit auch kumulativ anfallen können. In keinem Fall kann die Summe der Strafzahlungen und Vertragsstrafen die Summe der in §§ 14.6.1 und 14.6.2 genannten Maximalbeträge, bezogen alleine auf die Vertragsstrafen gemäß §§ 14.3, 14.4 (ausgenommen § 14.4.1a) und § 14.5 einschließlich der dort jeweils genannten Indexierung, (zzgl. etwaiger USt) überschreiten.“

3.4.4 Höchstgrenze von Strafzahlungen und Vertragsstrafen Käufer Wohnen und Garant Käufer Wohnen

Nach § 14.6 GKV Süd wird folgender neuer § 14.6a GKV Süd eingefügt:

„14.6a Höchstgrenze von Strafzahlungen und Vertragsstrafen Käufer Wohnen und Garant Käufer Wohnen

14.6a.1 Die Summe der Vertragstrafen nach § 14.4.1a i.V.m. § 14.4.3, §§ 14.5a, 14.5b und 14.5c ist begrenzt auf maximal [REDACTED] ([REDACTED] für Teilfläche A1 und [REDACTED] für Teilfläche E3) sowie zzgl. der dort (mit Ausnahme von § 14.5b und § 14.5c) jeweils genannten Indexierung, (zzgl. etwaiger USt).

14.6a.2 Führt die Verletzung einer Bauverpflichtung dazu, dass auch weitere Bauverpflichtungen vom betreffenden Käufer Wohnen oder Garant Käufer Wohnen verletzt werden, fällt die Vertragsstrafe nur einmal an, wenn die mehrfachen Verletzungen der Bauverpflichtungen auf dieselbe Ursache zurückzuführen sind.“

3.5 Sicherungsgrundschuld Käufer Süd und Investor Süd

In Bezug auf § 14.8.1 GKV Süd wird klargestellt, dass die Sicherungsgrundschuld der Verkäuferin ausschließlich Vertragsstrafenansprüche gegen den Käufer Süd absichert, nicht aber Ansprüche der Verkäuferin gegen den Käufer Wohnen und/oder den Garant Käufer Wohnen.

#### 4. Kaufrechte

##### 4.1 Bauverpflichtung in Bezug auf Kernflächen

§ 16.1.1(c)ii) GKV Süd wird durch folgende Fassung ersetzt:

„ii) *hinsichtlich der Teilfläche E3: die Teilfläche E3 einschließlich des Gebäudes/Bauvorhabens auf der Teilfläche E3 bereits an einen Dritten veräußert und bis einschließlich des 2. Obergeschosses (einschließlich der darüber liegenden Übergabeebene E3 (wie in Ziffer 0.2.1(c) zum 4. Nachtrag zum GKV Süd definiert) fertiggestellt sein sollte(n),*

[...]“

§ 16.1.1 GKV Süd bleibt im Übrigen unberührt.

##### 4.2 Bauverpflichtungen in Bezug auf Teilfläche A2

Nach § 16.1.1 GKV Süd wird folgender § 16.1.1a GKV Süd neu eingefügt:

„16.1.1a *Bauverpflichtung in Bezug auf Teilflächen A2*

*Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich der Teilfläche A2 zu, wenn der Käufer Süd seiner Verpflichtung zur Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A2 (bis einschließlich der darauf zu errichtenden Übergabeebene A (wie in Ziffer 0.2.1(b) zum 4. Nachtrag zum GKV Süd definiert) gemäß § 9.5.4 nicht spätestens 15 Monate vor Eröffnung Retail nachgekommen ist.“*

##### 4.3 Bauverpflichtungen in Bezug auf Teilflächen A1, E3

4.3.1 § 16.1.2 (a) GKV Süd wird wie folgt neu gefasst:

„16.1.2 (a) *Bauverpflichtung in Bezug auf Teilflächen A1*

(i) *Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich der Teilfläche A1 zu, wenn der Käufer Wohnen A seiner Verpflichtung zur Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A1 und zur ordnungsgemäßen Rückgabe der angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen gemäß § 9.5.5 nicht spätestens 6 Monate nach Eröffnung Retail nachgekommen ist.*

(ii) *Steht der Verkäuferin ein Kaufrecht nach § 16.1.2 (a) (i) zu, ist die Verkäuferin berechtigt, dem Käufer Wohnen A schriftlich einen Dritten zu benennen, der die Teilfläche A1 von dem Käufer Wohnen A mit Ausübung des Kaufrechts durch die Verkäuferin anstelle der Verkäuferin erwirbt und an den der Käufer Wohnen A das Eigentum an der Teilfläche A1 zu übertragen*

*hat. Für die Übertragung der Teilfläche A1 an diesen Dritten gelten die Regelungen dieses GKV Süd betreffend die Übertragung an die Verkäuferin nach Ausübung ihres Kaufrechts entsprechend.“*

4.3.1 In Bezug auf § 16.1.2 (b) GKV Süd wird klargestellt, dass sich dieser und das dort genannte Kaufrecht auf Teilfläche B beziehen.

4.3.2 Nach § 16.1.3 GKV Süd wird folgender neuer § 16.1.3a GKV Süd eingefügt:

*„16.1.3a Bauverpflichtung in Bezug auf Teilfläche E3*

*(a) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich der Teilfläche E3 zu, wenn der Käufer Wohnen E3 seiner Verpflichtung zur Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E3 und zur ordnungsgemäßen Rückgabe der angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen gemäß § 9.5.12b nicht spätestens 6 Monate nach Eröffnung Retail nachgekommen ist.*

*(b) Steht der Verkäuferin ein Kaufrecht nach § 16.1.3a (a) zu, ist die Verkäuferin berechtigt, dem Käufer Wohnen E3 schriftlich einen Dritten zu benennen, der die Teilfläche E3 von dem Käufer Wohnen E3 mit Ausübung des Kaufrechts durch die Verkäuferin anstelle der Verkäuferin erwirbt und an den der Käufer Wohnen E3 das Eigentum an der Teilfläche E3 zu übertragen hat. Für die Übertragung der Teilfläche E3 an diesen Dritten gelten die Regelungen dieses GKV Süd betreffend die Übertragung an die Verkäuferin nach Ausübung ihres Kaufrechts entsprechend.“*

4.4 Verfügungsbeschränkung

4.4.1 § 16.1.4(c) und (d) GKV Süd werden durch folgende Fassungen ersetzt:

*„(c) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht*

*i) hinsichtlich derjenigen der Teilflächen B1, C, D1 und D2 zu, in Bezug auf welche der Käufer Süd und*

*ii) hinsichtlich derjenigen der Teilflächen A1 und E3 zu, in Bezug auf welche der jeweilige Käufer Wohnen*

*gegen die Verpflichtungen gemäß § 13.3 (Veräußerung Teilflächen) verstößt.*

*(d) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht*

- i) *hinsichtlich derjenigen Teilflächen (Kernflächen, A2, B1, B2, C, D1 und D2) zu, hinsichtlich derer der Käufer Süd und*
- ii) *hinsichtlich derjenigen Teilflächen (A1 und E3) zu, hinsichtlich derer der jeweilige Käufer Wohnen*

*gegen eine Verpflichtung (soweit für die betreffende Teilfläche einschlägig) gemäß §§ 13.5.1 bis 13.5.4 sowie 13.5.6 (Realteilung, Aufteilung, Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft) verstößt. “*

4.4.2 Am Ende von § 16.1.4 GKV Süd wird folgender § 16.1.4(f) GKV Süd ergänzt:

*„(f) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich derjenigen Teilfläche (zur Klarstellung: der Begriff der Teilflächen umfasst gemäß § 1.13 auch die dort als Teilfläche bezeichneten Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten) zu, die im Eigentum derjenigen Gesellschaft steht, die von einem Verstoß gegen eine der Verpflichtungen gemäß Teil A Ziffer 4 des 4. Nachtrags zum GKV Süd (Gesellschafterstruktur Käufer Wohnen) betroffen ist. “*

4.5 Insolvenz

4.5.1 Ab Eintritt der Aufschiebenden Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1.1 beziehen sich die Regelungen des § 16.1.6(a) bis (c) GKV Süd nicht mehr auf die Teilflächen A1 und E3.

4.5.2 Am Ende von § 16.1.6 GKV Süd wird folgender § 16.1.6(d) GKV Süd ergänzt:

*„(d)*

*i) Der Verkäuferin steht ein separates Kaufrecht hinsichtlich der betreffenden Teilfläche A1 bzw. E3 zu, wenn vor der Fertigstellung des betreffenden Gebäude/Bauvorhabens auf der entsprechenden Teilfläche des ÜSQ Süd*

*(A) über das Vermögen der Gesellschaft, die Eigentümerin der betreffenden Teilfläche ist, das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder*

*(B) die betreffende Gesellschaft die Zahlungen einstellt oder selbst Insolvenzantrag stellt oder*

*(C) ein von einem Dritten gestellter Insolvenzantrag nicht innerhalb von fünf Monaten zurückgenommen oder zurückgewiesen wird oder*

*(D) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung der Teilfläche, jeweils in der dann bestehenden, (wohnungs-/teileigentums-)grundbuchlich registrierten Form, angeordnet und die Zwangsversteigerung oder*



*Zwangsverwaltung nicht spätestens nach sechs Monaten wieder aufgehoben wird.*

*Ausgenommen ist/sind diejenige(n) Teilfläche(n), die zum jeweils maßgeblichen Zeitpunkt aufgrund einer nach diesem GKV Süd zulässigen Weiterveräußerung (§ 13) im Eigentum von Gesellschaften stehen, mit denen der Garant Käufer Wohnen und die übrigen Gesellschafter des Käufers Wohnen nicht nach §§ 15 ff. AktG verbunden sind.*

- ii) *Tritt einer der in § 16.1.6(d)i genannten Fälle im Hinblick auf den Garant Käufer Wohnen ein, erstreckt sich das Kaufrecht der Verkäuferin auf sämtliche Teilflächen des ÜSQ Süd, die im Eigentum von Gesellschaften stehen, mit denen Garant Käufer Wohnen oder die übrigen Gesellschafter des Käufers Wohnen nach §§ 15 ff. AktG verbunden sind.*

*Dies gilt dann nicht, wenn der Käufer Wohnen innerhalb von zwei Wochen nach Eintritt einer der in § 16.1.6(d)i genannten Fälle im Hinblick auf den Garant Käufer Wohnen*

*(x) entweder eine oder mehrere unbefristete und unbedingte und unter dem Verzicht der Einrede der Vorausklage, der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und auf das Recht zur Hinterlegung erteilte Bankbürgschaft(en) einer inländischen Bank zur Absicherung sämtlicher Ansprüche der Verkäuferin gegen die Käufer Wohnen aus oder im Zusammenhang mit diesem 4. Nachtrag zum GKV Süd, einschließlich der Übernommenen Verpflichtungen (aber unter Berücksichtigung der vom Käufer Wohnen unter diesem 4. Nachtrag zum GKV Süd zu stellenden Weiteren Sicherheiten, vgl. Teil D, Ziffer 2)) gegenüber der Verkäuferin stellt oder*

*(y) alternativ einen Ersatz-Garanten gegenüber der Verkäuferin stellt, der (auch unter Berücksichtigung des beim Käufer Wohnen vorhandenen Eigen- oder Fremdkapitals, wobei insoweit die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu berücksichtigen sind) nachweislich über eine ausreichende Bonität verfügt, um sämtliche Verpflichtungen der Käufer Wohnen und des Garanten Käufer Wohnen gegenüber der Verkäuferin aus diesem 4. Nachtrag zum GKV Süd, einschließlich der Übernommenen Verpflichtungen (aber unter Berücksichtigung der vom Käufer Wohnen unter diesem 4. Nachtrag zum GKV Süd zu stellenden Weiteren Sicherheiten, vgl. Teil D, Ziffer 2) zu erfüllen und diese gegenüber der Verkäuferin übernimmt.“*

- 4.6 § 16.2.1 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.2.1 Die Verkäuferin kann bei Ausübung eines Kaufrechts unter angemessener Berücksichtigung der wirtschaftlichen

*Verwertung vorhandener Bausubstanz wählen, ob etwaige auf der/den vom Kaufrecht betroffenen Teilfläche(n) errichtete Hochbauten vom Eigentümer der jeweiligen Teilfläche auf dessen eigene Kosten zurückgebaut werden müssen oder ob die Hochbauten von der Verkäuferin übernommen werden.“*

4.7 § 16.2.2 wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.2.2 *Hinsichtlich der Kaufrechte gilt (mit Ausnahme des Kaufrechts betreffend die Verfügungsbeschränkungen (§ 16.1.4), der Kaufrechte zum Long-stop Date (§ 16.1.5) und bei Insolvenz (§ 16.1.6) sowie der Kaufrechte wegen verspäteter Fertigstellung der Teilflächen A1 und E3 (§§ 16.1.2(a) und 16.1.3a(a)):*

(a) *Das jeweilige Kaufrecht entsteht nur, wenn der Käufer Süd oder der jeweilige Käufer Wohnen die Verzögerung zu vertreten hat (§§ 276, 278 BGB).*

(b) *Kommt es gemäß §§ 8.12, 9.6, 11.9 zu einer Verlängerung von Planungs- und/oder Baufristen, so sind auch im Rahmen von §§ 16.1.1, 16.1.1a, 16.1.2((b) und 16.1.3 die entsprechend verlängerten Fristen maßgeblich.*

4.8 § 16.2.3(b) GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„(b) *Der Käufer Süd und der jeweilige Käufer Wohnen tragen die Beweislast dafür, dass sich, wenn sie sich darauf berufen, Fristen nach diesem GKV Süd verlängert haben und sie die Fristüberschreitung nicht zu vertreten haben.“*

4.9 § 16.2.4 GKV Süd bezieht sich ab Eintritt der Aufschiebenden Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1.1 nur noch auf die Teilflächen B und C, nicht mehr aber auf die Teilfläche A.

4.10 Nach § 16.2.5 GKV Süd wird folgender § 16.2.5a GKV Süd eingefügt

„16.2.5a *Übt die Verkäuferin ein Kaufrecht für die Teilflächen A1 und/oder E3 aus, so verpflichtet sich der Käufer Süd, der Verkäuferin sowie einem etwaigen von der Verkäuferin als Käufer benannten Dritten (vgl. § 16.1.2 (a) (ii), § 16.1.3a (b)) die Mitbenutzung der unterhalb dieser Teilflächen gelegenen Tiefgaragengeschosse und der Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden/Bauvorhaben der Teilflächen A1 und E3 dauerhaft zu gestatten und diesen sämtliche dem jeweiligen Käufer Wohnen im jeweiligen Kaufvertrag Wohnen eingeräumten Nutzungsrechte zu den dort geregelten Bedingungen ebenfalls einzuräumen. Soweit noch nicht erfolgt, wird der Käufer Süd in diesem Fall die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten, die die Mitbenutzung*

*dieser Flächen gestatten, zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Teilflächen A1 und E3 in grundbuchtauglicher Form bewilligen.“*

4.11 § 16.2.6 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.2.6 Die Ausübung eines Kaufrechts für eine oder mehrere Teilflächen lässt diesen GKV Süd, den Übertragungsvertrag und den GKV 13&22 im Übrigen, das heißt im Hinblick auf die nicht vom Kaufrecht betroffenen Teilflächen, unberührt. Mit Ausübung des Kaufrechts erlöschen jedoch die vertraglichen Leistungspflichten des Käufers Süd bzw. des jeweiligen Käufers Wohnen, die sich auf die vom Kaufrecht betroffene(n) Teilfläche(n) beziehen, samt zugehöriger Nebenpflichten, nicht jedoch der Anspruch auf vertragsgemäße Abwicklung des durch das Kaufrecht ausgelösten Kaufs, etwaige Sekundäransprüche sowie, vorbehaltlich §§ 16.2.7 und 16.4, etwaige Ansprüche aus Strafversprechen und Vertragsstrafen (soweit bereits verwirkt).“

4.12 Kaufpreis

4.12.1 Die Überschrift von § 16.3 und § 16.3.1 GKV Süd sowie die in Tabelle in § 16.3.1 (a) GKV Süd werden wie folgt ersetzt:

„16.3 Kaufpreis Teilflächen A2, B, C, D1, D2, Kernflächen

16.3.1 Als Kaufpreis nach § 16 für den Kauf der Teilflächen A2, B, C, D1, D2 und/oder der Kernflächen (je nachdem, auf welche Teilfläche sich das Kaufrecht bezieht) zahlt die Verkäuferin an den Käufer Süd

(a) den/die folgende(n) Grundstückspreise(n) (netto):

<b>Teilfläche</b>	<b>Grundstückskaufpreise (netto)</b>
Teilfläche A2	€ 3.918.278
Teilfläche B	€ 21.267.856
Teilfläche C	€ 22.000.000
Teilfläche D1	€ 8.650.000
Teilfläche D2	€ 8.200.000
Kernflächen	€ 34.119.000

[...]“

Im Übrigen bleibt § 16.3 GKV Süd (d.h. § 16.3.1 (b) und (c) sowie § 16.3.2 GKV Süd) unberührt. In Bezug auf die Teilfläche A2 und die Kernflächen wird klargestellt, dass zur Vermeidung einer doppelten Zahlung die gemäß § 16.3a.2 bereits in den Kaufpreisen für die Teilflächen A1 und E3 enthaltenen Kosten nicht im Rahmen von § 16.3.1 (b), § 16.3.2 GKV Süd auch an den Käufer Süd zu erstatten sind.

4.12.2 Nach § 16.3 GKV Süd wird folgender § 16.3a GKV Süd neu eingefügt:

„16.3a *Kaufpreis Teilflächen A1, E3*

16.3a.1 *Als Kaufpreis nach § 16 für den Kauf der Teilflächen A1 und/oder E3 (je nachdem, auf welche Teilfläche sich das Kaufrecht bezieht) zahlt die Verkäuferin an den jeweiligen Käufer Wohnen:*

- (a) *für die Teilfläche A1, einschließlich aller damit zusammenhängender Rechte des Käufers Wohnen A aus oder im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag Wohnen A (und insbesondere einschließlich aller zugunsten dieser Teilfläche bestellten Dienstbarkeiten und etwaiger Anmietrechte für Stellplätze und einschließlich aller Nebenflächen) einen Betrag in Höhe von 80% des vom Käufer Wohnen A für die Teilfläche A1 an den Investor A tatsächlich geleisteten Netto-Kaufpreises.*
- (b) *für die Teilfläche E3, einschließlich aller damit zusammenhängender Rechte des Käufers Wohnen E3 aus oder im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag Wohnen E3 (und insbesondere einschließlich aller zugunsten dieser Teilfläche bestellten Dienstbarkeiten und etwaiger Anmietrechte für Stellplätze und einschließlich aller Nebenflächen) einen Betrag in Höhe von 80% des vom Käufer Wohnen E3 für die Teilfläche E3 an den Investor E3 tatsächlich geleisteten Netto-Kaufpreises.*

16.3a.2 *Es wird klargestellt, dass mit den Kaufpreisen nach § 16.3a.1 auch etwaige Bau- und Planungskosten sowie sonstige Kosten und Gebühren für die Teilflächen A1 und E3 abgegolten sind, mit Ausnahme etwaiger nach Übernahme der jeweiligen Übergabeebene durch den jeweiligen Käufer Wohnen angefallen Bau- und Planungskosten im Sinne des nachfolgenden § 16.3a.3. Mit abgegolten sind insbesondere auch die vom Käufer Süd hinsichtlich der Teilflächen A1 und E3 erbrachten Leistungen (wie etwa die Gründung und Errichtung der Übergabeebene A und E3, der Stellplätze und Nebenflächen), die Gebühren der Baugenehmigung und sämtliche Planungskosten bis einschließlich HOAI*

*Leistungsphase 4. Die Verkäuferin ist insbesondere berechtigt, sämtliche Planungs- und Ausschreibungsergebnisse zu übernehmen, der jeweilige Käufer Wohnen hat diese der Verkäuferin kostenfrei zu übertragen, sämtliche diesbezüglichen Rechte an die Verkäuferin abzutreten und – soweit erforderlich – etwaige Zustimmungen Dritter einholen.*

**16.3a.3**

*Für den Fall, dass der jeweilige Käufer Wohnen zum Zeitpunkt des Kaufs bereits mit der Errichtung der oberhalb der jeweiligen Übergabeebene zu errichtenden Wohneinheiten begonnen hat, so hat der jeweilige Käufer Wohnen zusätzlich zum Kaufpreis gemäß § 16.3a.1 einen Anspruch auf Erstattung bzw. Auskehr des höheren der beiden folgenden Beträge:*

- (a) *90% der nachgewiesenen und angemessenen, externen Planungs- und Baukosten, die dem jeweiligen Käufer Wohnen für die weitere Planung (ab HOAI Leistungsphase 5) und die Errichtung der oberhalb der jeweiligen Übergabeebene zu errichtenden Wohneinheiten entstanden sind.*

*Keine externen Kosten sind dabei insbesondere solche für Aufwendungen, die erbracht wurden (i) vom Käufer Wohnen oder dem Garanten Käufer Wohnen oder (ii) von einem (unmittelbaren oder mittelbaren) Gesellschafter des Käufers Wohnen oder des Garanten Käufer Wohnen oder (iii) von einem mit einem Käufer Wohnen, dem Garanten Käufer Wohnen oder einem (unmittelbaren oder mittelbaren) Gesellschafter des Käufers Wohnen verbundenen Unternehmen.*

- (b) *einen etwaigen, den Kaufpreis gemäß § 16.3a.1 übersteigenden Mehrerlös, den die Verkäuferin im Rahmen eines Verkaufs der erworbenen Teilfläche A1 oder E3 binnen 5 Jahren nach Ausübung des Kaufrechts und unter Abzug Pauschalbetrags je Teilfläche von EUR 1,5 Mio für Kosten der Verkäuferin im Zusammenhang mit der erneuten Verwertung, erzielt, höchstens jedoch bis 100% der Kosten gemäß lit. (a).*

*§ 16.3a.2 letzter Satz gilt entsprechend.*

**16.3a.4**

*Sollte die Teilfläche E3 zum Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts realgeteilt oder in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt worden sein oder sollte die*

*Teilfläche A1 aus mehreren Sondereigentumseinheiten bestehen und bezieht sich das Kaufrecht lediglich auf einen Teil der jeweiligen Teilfläche, so werden sich die Verkäuferin und der jeweilige Käufer Wohnen innerhalb von vier Wochen nach Ausübung des Kaufrechts auf eine angemessene anteilige Zuordnung des Kaufpreises gemäß § 16.3a.1 und des ggf. gemäß § 16.3a.3 zu erstattenden Betrages auf den vom Kauf betroffenen und den vom Kauf nicht betroffenen Teil der jeweiligen Teilfläche verständigen. Sollte innerhalb dieser vier Wochen keine Einigung erzielt worden sein, erfolgt die anteilige Zuordnung auf Antrag der Verkäuferin oder des jeweiligen Käufers Wohnen durch einen vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer zu Berlin benannten Sachverständigen. Es wird klargestellt, dass die Summe der dem vom Kauf betroffenen und dem vom Kauf nicht betroffenen Teil (einvernehmlich oder vom Sachverständigen) zugeordneten Preise und Erstattungsbeträge den Kaufpreis gemäß vorstehendem § 16.3a.1, zzgl. eines etwaigen Erstattungsbetrags gemäß § 16.3a.3, für die gesamte Teilfläche nicht übersteigen darf.“*

4.12.3 § 16.4 erster Absatz GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.4 *Vorbehaltlich §§ 16.4.1 und 16.4.2 darf die Verkäuferin eine bereits verwirkte, jedoch vom Käufer Süd oder Investor Süd (vgl. §§ 14.4.1, 14.5) noch nicht geleistete Strafzahlung und/oder Vertragsstrafe vollumfänglich mit dem Kaufpreis für die vom Kaufrecht betroffene(n) Teilfläche(n) verrechnen.*

[...]“

Im Übrigen bleibt § 16.4 GKV Süd unberührt.

4.12.4 Nach § 16.4 GKV Süd wird folgender neuer § 16.4a GKV Süd eingefügt:

„16.4a *Die Verkäuferin darf eine bereits verwirkte, jedoch vom Käufer Wohnen oder Garant Käufer Wohnen noch nicht geleistete Vertragsstrafe vollumfänglich mit dem Kaufpreis für die vom Kaufrecht betroffene(n) Teilfläche(n) verrechnen.“*

4.12.5 § 16.5 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.5 *Sofern der Eintritt des Kaufgrundes vom Käufer Süd oder vom Käufer Wohnen zu vertreten ist, ist die Verkäuferin berechtigt, berechnete Erstattungsansprüche wegen Kosten der Rückkauflassung, Rechtsanwaltskosten nach RVG sowie wegen Gerichtskosten zur Abwicklung des Kaufs gegen den Kaufpreis*

aufzurechnen. Zudem wird im Zusammenhang mit den Kernflächen auf § 7.3 verwiesen.“

4.12.6 § 16.6.1 wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.6.1 Der Kaufpreis gemäß § 16.3.1(a) (nach Wahl der Verkäuferin gegebenenfalls entsprechend §§ 16.4, 16.5 reduziert) und der Kaufpreis gemäß § 16.3.a.1 (nach Wahl der Verkäuferin gegebenenfalls entsprechend 16.4a, 16.5 reduziert) ist jeweils Zug um Zug gegen Rückkauflassung der entsprechenden Teilfläche(n) zahlbar.“

4.12.7 § 16.6.2 wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.6.2 Etwaige nach § 16.3.1(b) zu ersetzende Kosten oder nach § 16.3a.3 zu leistende Zahlungen sind unverzüglich nach Ermittlung zahlbar.“

4.12.8 § 16.6.4 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.6.4 Belastungen des Grundbuchs, die die Verkäuferin übernimmt, werden auf den Kaufpreis (einschließlich etwaiger nach § 16.3.1(b) zu ersetzender Kosten oder nach § 16.3a.3 zu leistender Zahlungen) angerechnet; keine Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgt für die auf der Grundlage des GKV 2005 eingetragenen Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (wenn und soweit diese zu dem relevanten Zeitpunkt noch im Grundbuch eingetragen sein sollten) sowie die in Umsetzung von § 12 eingetragenen oder noch einzutragenden Belastungen.“

4.12.9 § 16.8 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.8 Etwaig anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer Süd bzw. der jeweilige Käufer Wohnen (je nachdem, welche Teilfläche vom Kaufrecht betroffen ist).“

4.12.10 § 16.9 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.9 Der Käufer Süd und der Käufer Wohnen optieren nicht zur Umsatzsteuer, es sei denn, die Verkäuferin und der Käufer Süd bzw. der jeweilige Käufer Wohnen (je nachdem, welche Teilfläche vom Kaufrecht betroffen ist) vereinbaren zu einem späteren Zeitpunkt einvernehmlich Abweichendes. Bezüglich solcher Umsätze, die nicht unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, versteht sich der Kaufpreis jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, soweit nicht die Verkäuferin plausibel darlegt, dass sie nicht zum

Vorsteuerabzug für diese Umsätze berechtigt ist. Für den Fall, dass das Finanzamt – entgegen der Erwartung der Parteien – eine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG annehmen sollte, findet § 15a Abs. 10 UStG Anwendung. Zudem werden der Käufer Süd und der jeweilige Käufer Wohnen (je nachdem, welche Teilfläche vom Kaufrecht betroffen ist) die Verkäuferin von Vorsteuern und steuerlichen Nebenleistungen freistellen, die sich aus Berichtigungen zu Lasten der Verkäuferin gem. § 15a UStG (auch soweit auf Schätzungen nach § 160 AO beruhend) hinsichtlich der vom Käufer Süd oder dem Käufer 2 oder dem jeweiligen Käufer Wohnen als Voreigentümer geltend gemachten Vorsteuern ergeben. Ohne die vorstehende Verpflichtung des Käufers Süd und des jeweiligen Käufers Wohnen einzuschränken, sind der Käufer Süd und der jeweilige Käufer Wohnen jedoch nicht verpflichtet, der Verkäuferin Aufwendungen zu ersetzen für die Erstellung einer Dokumentation für Zwecke des § 15a UStG, soweit es um Leistungen geht, die nicht vom Käufer Süd oder dem jeweiligen Käufer Wohnen bezogen wurden. Die Ansprüche nach diesem § 16.9 verjähren frühestens sechs Monate nach Ablauf der Festsetzungsfrist für den Erlass des Steuerbescheids, aus dem der jeweilige Anspruch hergeleitet werden kann.

4.12.11§ 16.10 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.10 Die betreffenden Teilflächen gelten mit dem Kalendertag als von dem jeweiligen Eigentümer (je nachdem, welche Teilfläche vom Kaufrecht betroffen ist) an die Verkäuferin (oder den von der Verkäuferin benannten Dritten, vgl. §§ 16.1.2 (a), 16.1.3a(b)) übergeben, der auf die Erklärung der Verkäuferin über die Ausübung des Kaufrechts folgt. Damit gehen Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht für die betreffenden Teilflächen auf die Verkäuferin über. Ab diesem Tag ist ein noch nicht geleisteter Kaufpreis bis zur tatsächlichen Zahlung mit 25 Basispunkten über dem zum maßgeblichen Zeitpunkt gültigen 1-Monats-EURIBOR zu verzinsen (Fälligkeitszinsen). Für den Fall der Ausübung eines Kaufrechts für die Kernflächen gehen an diesem Tag auch die im Rahmen des Rechteübertragungsvertrags (Teil F der Rahmenurkunde) übertragenen Rechte (insbesondere Domains und die Marke "Überseequartier") kostenfrei auf die Verkäuferin über. Für den Fall der Ausübung eines Kaufrechts für die Teilfläche A1 und/oder für die Teilfläche E3 gehen etwaige Rechte aus dem jeweiligen Kaufvertrag Wohnen ebenfalls kostenfrei auf die Verkäuferin über und der jeweilige Käufer Wohnen hat sämtliche Ansprüche und Rechte aus oder im Zusammenhang mit diesen Teilflächen (soweit nicht automatisch



übergegangen) an die Verkäuferin (oder den von der Verkäuferin benannten Dritten) zu übertragen.“

#### 4.13 Vormerkungen zu Gunsten der Verkäuferin

Nach § 16.11 GKV Süd wird folgender § 16.11a GKV Süd ergänzt:

„16.11a Zur Sicherung des durch wirksame Ausübung des Kaufrechts hinsichtlich der Teilflächen A1, A2 und E3 zugunsten der Verkäuferin gemäß § 16 GKV Süd in der Fassung des 4. Nachtrages zum GKV Süd entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums – jeweils einzeln – **bewilligen und beantragen** die Verkäuferin, der Käufer Süd und der Käufer Wohnen die Eintragung jeweils einer Rückkauflassungsvormerkung an sämtlichen Sondereigentumseinheiten bzw. Flurstücken des in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Grundbesitzes:

<b>Teilfläche</b>	<b>Sondereigentumseinheiten / Flurstücksnummern (Grundbuch von Altstadt-Süd)</b>
A1	Künftiges Wohnungseigentum bestehend aus sämtlichen auf dem Grundstück der Teilfläche A (Flurstücke 2462, 2228 und 2230, derzeit eingetragen in Blatt 3544) gebildeten Wohnungseigentumseinheiten, jeweils einschließlich zugehöriger Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum.
A2	Künftiges Teileigentum bestehend aus sämtlichen auf dem Grundstück der Teilfläche A (Flurstücke 2462, 2228 und 2230, derzeit eingetragen in Blatt 3544) gebildeten Teileigentumseinheiten, jeweils einschließlich sämtlicher zugehöriger Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum.
E3	Flurstücke 2484 und 2497 (derzeit eingetragen in Blatt 4232) sowie Flurstück 2627 (derzeit eingetragen in Blatt 4233); letzteres derzeit noch Teil der Kernflächen.

16.11a.1 Die Vormerkungen gemäß § 16.11a sind

(a) für die Teilflächen A1 und A2 in Abteilung II

(i) im Rang nach den derzeit noch (bis zur Aufteilung der Teilfläche A in Wohnungs-/Teileigentum) im Grundbuch von Altstadt Süd,

Blatt 3544 in Abteilung II unter den lfd. Nrn. 19-22, 24-34 eingetragenen Belastungen einzutragen und

- (ii) – mit vorheriger Zustimmung der Verkäuferin, die diese unter den Voraussetzungen gemäß Teil III.2 IV.1 b) des 2. Nachtrags zum GKV Süd zu erteilen verpflichtet ist – im Rang nach dem unter dem Kaufvertrag Wohnen A einzutragenden Überbaurecht Tiefgarage (Anlage 3.1.1 des Kaufvertrages Wohnen A) sowie den Gegenseitigen Nutzungsrechten (Anlage 3.1.2 des Kaufvertrages Wohnen A);
  - (ii) im Übrigen im Rang vor allen sonstigen Rechten in Abteilung II und III (ausgenommen solche Rechten in Abteilung II, denen die Verkäuferin nach Ziffer III.2, IV.1 des 2. Nachtrags zugestimmt hat).
- (b) für die Teilfläche E3 in Abteilung II
- (i) im Rang nach den im Grundbuch von Altstadt Süd, Blatt 4232 in Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1-4, 6-17 eingetragenen Belastungen (für die Flurstücke 2484 und 2497) sowie nach den im Grundbuch von Altstadt Süd, Blatt 4233 in Abteilung II unter den lfd. 37, 51, 52, 58-62, 66, 67, 70-80, 87-92 eingetragenen Belastungen (für das Flurstück 2627), und
  - (ii) – mit vorheriger Zustimmung der Verkäuferin, die diese unter den Voraussetzungen gemäß Teil III.2 IV.1 b) des 2. Nachtrags zum GKV Süd zu erteilen verpflichtet ist – im Rang nach dem unter dem Kaufvertrag Wohnen E3 einzutragenden Überbaurecht Tiefgarage und Überbaurecht Einzelhandel Z (jeweils Anlage 3.1.1 des Kaufvertrages Wohnen E3) sowie den Gegenseitigen Nutzungsrechten (Anlage 3.1.2 des Kaufvertrages Wohnen E3);
  - (ii) im Übrigen im Rang vor allen sonstigen Rechten in Abteilung II und III (ausgenommen solche Rechten in Abteilung II, denen die Verkäuferin nach Ziffer III.2, IV.1 des 2. Nachtrags zugestimmt hat).

Der Rang ist dem Grundbuchamt jeweils nicht nachzuweisen und von diesem jeweils nicht zu prüfen.

*Die Verkäuferin wird nach vollständiger Vorlage der (ggf. angepassten) Bewilligungsurkunden (einschließlich Anlagen) für die unter den Kaufverträgen Wohnen bestellten Überbaurechte und Gegenseitigen Nutzungsrechte (vgl. in den Kaufverträgen Wohnen die Anlagen 3.1.1 und 3.1.2) unverzüglich, aber jedenfalls innerhalb von 4 Wochen prüfen, ob die Zustimmung zur vorrangigen Eintragung gegenüber der Vormerkung erteilt werden kann und dies der Notarin und dem Käufer Süd sowie dem Käufer Wohnen schriftlich mitteilen.*

*Die Verkäuferin bestätigt aber bereits jetzt, dass die Grundkonzeption der einzutragenden Überbaurechte und gegenseitigen Nutzungsrechte, wie sie aktuell in den Kaufverträgen Wohnen angelegt ist, nicht als „störend“ für die bestehenden dinglichen Rechte der Verkäuferin im Sinne von Teil III.2, IV.1 b) des 2. Nachtrags zum GKV Süd eingeschätzt wird, vorausgesetzt, dass die betroffenen dinglichen Rechte der Verkäuferin, insbesondere zum Kreuzfahrtterminal ÜSQ und der Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ nicht beeinträchtigt werden.*

16.11a.2 *Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, den jeweiligen Antrag auf Eintragung der Vormerkung (nebst etwa erforderlicher Identitätserklärung zur Kennzeichnung des Belastungsgegenstand) in die jeweiligen Grundbücher unverzüglich, aber auch erst dann beim Grundbuchamt einzureichen, nachdem die Notarin den/die jeweiligen Antrag/Anträge auf Eintragung des Eigentumsübergangs auf den jeweiligen Käufer Wohnen nach dem jeweiligen Kaufvertrag Wohnen oder – im Falle eines vorgehenden Rechtsgeschäfts nach § 13.3 – dessen Rechtsnachfolger beim Grundbuchamt eingereicht hat. Die Notarin wird weiterhin unwiderruflich angewiesen, die Anträge auf Eintragung der Vormerkungen hiernach unverzüglich und dergestalt einzureichen, dass die Vormerkungen unmittelbar nach Eigentumsumschreibung in die Grundbücher an den diesem § 16.11a.1 entsprechenden Rangstellen, gegebenenfalls unter Ausnutzung entsprechender Rangvorbehalte, eingetragen werden. Die Parteien **bewilligen** und **beantragen** vorsorglich alle evtl. dafür erforderliche Rangänderungen und erklären sich mit den Rangänderungen einverstanden. Jede Partei ist verpflichtet, Rangstörungen sofortig zu beseitigen, wenn diese aus ihrer Sphäre stammen sowie etwa erforderliche Identitätserklärungen unverzüglich abzugeben.*

16.11a.3 *Sollte die Zustimmung der Verkäuferin zur vorrangigen Eintragung gemäß § 16.11.a.1(ii) nicht erteilt werden, gilt folgendes: Der Käufer Süd und der Käufer Wohnen sind verpflichtet, bei Bestellung sämtlicher Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs der Teilflächen A1, A2, und E3,*

die nicht zugunsten der Verkäuferin bestellt werden, einen Rangvorbehalt (§ 881 BGB) zu Gunsten der gemäß § 16.11a einzutragenden Vormerkung zur Sicherung von Ansprüchen der Verkäuferin auf Übertragung des Eigentums an der jeweiligen Teilfläche eintragen zu lassen.

4.14 Nach § 16.13 GKV Süd wird folgender § 16.13a GKV Süd ergänzt:

„16.13a Im Range nach den in § 16.11a genannten Vormerkungen im Grundbuch eingetragene, nicht von der Verkäuferin gemäß § 16.11a zu übernehmende Belastungen, übernimmt die Verkäuferin im Falle eines Kaufs nicht; auf Ziffer IV.1 des 2. Nachtrags zum GKV Süd wird verwiesen. Der Käufer Süd und der Käufer Wohnen verpflichten sich, auf Wunsch der Verkäuferin solche nachrangigen Belastungen unverzüglich nach Ausübung des Kaufrechts durch die Verkäuferin zur Löschung zu bringen und **bewilligen** und **beantragen** hiermit bereits die Löschung derselben. Der Käufer Süd und der Käufer Wohnen werden, sofern bei marktgängigen Finanzierungen erreichbar, im Rahmen des Zumutbaren sicherstellen, dass die Grundpfandrechtsgläubiger ihrerseits die Löschung ebenfalls bewilligen werden.“

4.15 § 16.14.2 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.14.2 Unbeschadet § 16.14.5 erlischt das Recht zur Ausübung eines Kaufrechts für die Teilfläche B1, und der Käufer Süd hat einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Löschung der jeweiligen Vormerkung gemäß § 16.11 für jede Wohnungseigentumseinheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz auf der Teilfläche B1, wenn und soweit die jeweilige Wohnungseigentumseinheit im Rohbau fertiggestellt ist und für die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz die Voraussetzungen des § 13.5.2 eingehalten sind. Die Verkäuferin verpflichtet sich, diese Verpflichtung auf Wunsch vorab in für WEG-Käufer geeigneter Form – auch schriftlich – zu kommunizieren.“

4.16 Nach § 16.14.2 GKV Süd wird folgender § 16.14.2a neu eingefügt:

„16.14.2a Unbeschadet § 16.14.5 erlischt das Recht zur Ausübung eines Kaufrechts für die Teilflächen A1 und E3, und der jeweilige Käufer Wohnen hat einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Löschung der jeweiligen Vormerkung gemäß § 16.11a, wenn die jeweilige Teilfläche fertiggestellt ist und die angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen gemäß § 9.5.5 (für Teilfläche A1) und § 9.5.12b (für Teilfläche E3) ordnungsgemäß an die Verkäuferin übergeben wurden.“

- 4.17 § 16.14.3 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„16.14.3 *Unbeschadet § 16.14.5 erlischt das Recht zur Ausübung eines Kaufrechts für die Teilflächen C, A2 und B2, und der Käufer Süd hat einen Anspruch gegen die Verkäuferin auf Löschung der jeweiligen Rückauflassungsvormerkung gemäß §§ 16.11, 16.11a betreffend diese Teilflächen, sobald die Gebäude/Bauvorhaben auf der jeweiligen Teilfläche fertiggestellt sind.*“

## 5. Löschung bestehende Rückauflassungsvormerkungen A, E3

- 5.1 Nach Eintritt der Aufschiebenden Bedingung (jeweils getrennt für die Teilflächen A1 und E3) und Zug-um-Zug gegen vollständige und ranggerechte Eintragung der in vorstehendem Teil B Ziffer 4.13 dieses 4. Nachtrags zum GKV Süd neu bewilligten Rückauflassungsvormerkungen für die Teilflächen A1, A2 und E3 sollen die bisher auf den Teilflächen A und E3 zugunsten der Verkäuferin eingetragenen Rückauflassungsvormerkungen gelöscht werden.
- 5.2 Die Verkäuferin **bewilligt** daher und der Käufer Süd und der Käufer Wohnen **beantragen** die Löschung der im Grundbuch von Altstadt Süd, Blatt 3544, Abt. II Nr. 33 und Altstadt Süd, Blatt 4232, Abt. II Nr. 16 und Altstadt Süd, Blatt 4233, Abt. II Nr. 87 (insoweit allerdings ausschließlich für das Flurstück 2627 und nicht für etwaigen sonstigen dort eingetragenen Grundbesitz).

Die Notarin wird **angewiesen**, die Löschungen erst dann beim Grundbuchamt einzureichen, nachdem die Verkäuferin der Notarin den Eintritt der Aufschiebenden Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1 bestätigt hat (wozu die Verkäuferin unverzüglich nach Eintritt der Aufschiebenden Bedingung verpflichtet ist) und nur unter der Voraussetzung, dass die in vorstehendem Teil B Ziffer 4.13 dieses 4. Nachtrag zum GKV Süd neu bewilligten Rückauflassungsvormerkungen ranggerecht eingetragen wurden oder zumindest durch Stellung als verbundener Antrag gemäß § 16 Abs. 2 GBO sichergestellt ist, dass die Löschung nicht ohne Zug-um-Zug vollzogene ranggerechte Eintragung der neu bewilligten Vormerkungen erfolgt. Vorher sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur ohne die Löschungsbewilligungen zu erteilen.

## Teil C Weitere Regelungen / Anpassungen GKV Süd

Ergänzend zu den in Teil B geregelten Anpassungen insbesondere der Fertigstellungsfristen, Vertragsstrafen und Kaufrechte, vereinbaren die Parteien folgende Anpassungen und Ergänzungen des GKV Süd:

### 1. Straßenflächen

- 1.1 In §§ 5.2.3(a) und (d) GKV Süd sind die Voraussetzungen für die Fertigstellungsverpflichtung der Verkäuferin hinsichtlich des in der Anlage GKV Süd N4 5.2 zum GKV Süd grün markierten Teilabschnitts der Straßen- und Straßennebenflächen der San-Francisco-Straße (einschließlich der Kreuzung Überseeallee/San-Francisco-Straße) und des in der Anlage GKV Süd N4 5.2 zum GKV Süd gelb markierten Teilabschnitts der der Straßen- und Straßennebenflächen der Überseeallee geregelt, welche jeweils an die Teilfläche A angrenzen. Ferner sind in § 5.2.3 (b) GKV Süd die Voraussetzungen für die Fertigstellungsverpflichtung der Verkäuferin hinsichtlich des in der Anlage GKV Süd N4 5.2 zum GKV Süd orange markierten Teilabschnitts der Straßen- und Straßennebenflächen der Hübenerstraße (nebst Kreuzung zur San-Francisco-Straße und zur Chicago-Straße) geregelt.
  - 1.1.1 Die Parteien sind sich einig, dass diese Straßen- und Straßennebenflächen bis zur Eröffnung Retail fertig gestellt sein sollen und dass dies nur möglich ist, wenn spätestens vier Monate vor Eröffnung Retail
    - (a) die Gebäude/Bauvorhaben auf der jeweils angrenzenden Teilflächen A und E3 (im Sinne von Teil B, Ziffer 2.7 dieses 4. Nachtrags) fertiggestellt sind und
    - (b) die jeweils angrenzenden Straßen- und Straßennebenflächen geräumt, schadenfrei und fachgerecht verdichtet an die Verkäuferin übergeben wurden.
  - 1.1.2 Ferner müssen der Verkäuferin, damit diese die Arbeiten rechtzeitig planen und beauftragen kann, die Nachweise über die ordnungsgemäße Verdichtung sowie Nachweise über den Einbau der erforderlichen Hausanschlüsse für die in Teil C Ziffer 1.1 genannten Flächen spätestens 4 Monate und zwei Wochen vor Eröffnung Retail und einem gemäß § 9.4a GKV Süd Mitgeteilten Eröffnungstermin Retail vorliegen.
  - 1.1.3 Schließlich ist der Verkäuferin daran gelegen, dass sie im Rahmen der Fertigstellung des ersten der beiden in Anlage GKV Süd N4 5.2 zum GKV Süd gelb und grün markierten Flächen Teil C Ziffer 1.1 genannten Teilabschnitte zugleich auch mit der Fertigstellung der in der Anlage GKV Süd N4 5.2 grün unterlegt und schwarz umrandet gekennzeichneten Kreuzung Überseeallee/San-Francisco-Straße beginnen kann.

1.2 Vor dem in vorstehendem Teil C Ziffer 1.1 dargestellten Hintergrund sind einige Anpassungen bzw. Klarstellungen bezüglich der Regelungen zur Fertigstellung der in § 5.2 GKV Süd definierten Straßenflächen (inkl. Fußwege) erforderlich:

1.2.1 Die Anlage N12 5.2 des GKV Süd wird durch die **Anlage GKV Süd N4 5.2** ersetzt. Alle Bezugnahmen auf die Anlage N12 5.2 des GKV Süd beziehen sich künftig auf die Anlage GKV Süd N4 5.2.

1.2.2 § 5.2.3 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„5.2.3 Die Verkäuferin wird die in **Anlage GKV Süd N4 5.2** grün, rot, gelb, orange und blau markierten Straßenflächen (einschließlich der Fußwege) nebst fachgerechter Anbindung der Fußgängerwege an die Hochbauten (sofern diese Anbindung auf öffentlichem Grund liegt) hinsichtlich der Teilabschnitte gemäß nachfolgenden lit. (a), (b), (c), (d) und (e) innerhalb von vier Monaten ordnungsgemäß, allerdings zunächst noch ohne Straßenbäume, fertig stellen, jeweils nachdem die genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

(a) der Käufer Süd und der Käufer Wohnen A haben für den in **Anlage GKV Süd N4 5.2** grün markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der San Francisco-Straße:

(i) die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A2 (Käufer Süd) und der Teilfläche A1 (Käufer Wohnen A) (ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,

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

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

(iv) die ordnungsgemäße Verdichtung der Verkäuferin spätestens zwei Wochen vor Übergabe gemäß vorstehender lit. (iii) unter Übersendung geeigneter Dokumentation nachgewiesen;

(b) der Käufer Süd und der Käufer Wohnen E3 haben für den in **Anlage GKV Süd N4 5.2** orange markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der San Francisco-Straße und der Hübenerstraße:

- (i) *die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen Kernflächen (Käufer Süd) und E3 bis einschließlich Übergabeebene E3 (Käufer Süd) sowie E3 ab Übergabeebene E3 (Käufer Wohnen E3) (ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,*
  - (ii) *die vormaligen Aushubbereiche an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet und*
  - (iii) *den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben und*
  - (iv) *die ordnungsgemäße Verdichtung der Verkäuferin spätestens zwei Wochen vor Übergabe gemäß vorstehender lit. (iii) unter Übersendung geeigneter Dokumentation nachgewiesen;*
- (c) *der Käufer Süd hat für den in **Anlage GKV Süd N4 5.2** rot markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der Chicagostraße:*
- (i) *die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen E1/E2 (ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,*
  - (ii) *die vormaligen Aushubbereiche der künftigen Fußgängerwege an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet und*
  - (iii) *den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben und*
  - (iv) *die ordnungsgemäße Verdichtung der Verkäuferin spätestens zwei Wochen vor Übergabe gemäß vorstehender lit. (iii) unter Übersendung geeigneter Dokumentation nachgewiesen;*
- (d) *der Käufer Süd und der Käufer Wohnen A haben für den in **Anlage GKV Süd N4 5.2** gelb markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der Überseeallee:*
- (i) *die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A2 (Käufer Süd) und der Teilfläche A1 (Käufer Wohnen A) (ohne Mieterausbau) hinsichtlich*



*Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,*

- (ii) die vormaligen Aushubbereiche der künftigen Fußgängerwege an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet*
  - (iii) den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben und*
  - (iv) die ordnungsgemäße Verdichtung der Verkäuferin spätestens zwei Wochen vor Übergabe gemäß vorstehender lit. (iii) unter Übersendung geeigneter Dokumentation nachgewiesen;*
- (e) der Käufer Süd hat für den in Anlage GKV Süd N4 5.2 blau markierten Teilabschnitt der Straßenflächen der Überseeallee:*
- (i) die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche B (ohne Mieterausbau) hinsichtlich Fassade, Dach und Erschließungsflächen zur Straßenseite fertiggestellt,*
  - (ii) die vormaligen Aushubbereiche der künftigen Fußgängerwege an diesem Teilabschnitt fachgerecht verdichtet und*
  - (iii) den Teilabschnitt der Straßenflächen geräumt und schadenfrei an die Verkäuferin übergeben und*
  - (iv) die ordnungsgemäße Verdichtung der Verkäuferin spätestens zwei Wochen vor Übergabe gemäß vorstehender lit. (iii) unter Übersendung geeigneter Dokumentation nachgewiesen.*
- (f) Hinsichtlich der genauen Lage insbesondere der technischen Schnittstellen zwischen den Teilabschnitten gemäß vorstehenden lit. (a) bis (e) und der Termine, zu denen diese Schnittstellen zwischen den vorgenannten Teilabschnitten der Straßenflächen von der Verkäuferin fertig zu stellen sind, werden sich der Käufer Süd, der Käufer Wohnen und die Verkäuferin unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Baustellenlogistik zu einem späteren Zeitpunkt einigen.*

1.2.3 Nach § 5.2.3 GKV Süd wird folgender § 5.2.3a GKV Süd neu eingefügt:

„5.2.3a

(a) Der Käufer Wohnen verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin,

(i) spätestens 4 Monate und zwei Wochen vor Eröffnung Retail und einem gemäß § 9.5a Mitgeteilten Eröffnungstermin Retail (maßgeblich ist der frühere Termin) die in Anlage GKV Süd N4 5.2 grün, gelb und orange markierten Straßenflächen fachgerecht zu verdichten und der Verkäuferin die in § 5.2.3 (a) (iv), § 5.2.3 (b) (iv) und § 5.2.3 (d) (iv) genannten Verdichtungsnachweise für diese Flächen zu übermitteln und

(ii) spätestens zu dem in lit. (i) genannten Zeitpunkt auch Nachweise über den Einbau der erforderlichen Hausanschlüsse zu übermitteln und

(iii) spätestens vier Monate vor Eröffnung Retail und einem gemäß § 9.5a Mitgeteilten Eröffnungstermin Retail (maßgeblich ist der frühere Termin) die in Anlage GKV Süd N4 5.2 grün, gelb und orange markierten Straßenflächen geräumt und schadenfrei und ohne weitere Nutzung oder Inanspruchnahme dieser Flächen durch den Käufer Wohnen oder von diesem beauftragte Dritte gemäß § 5.2.3 (a) (iii), § 5.2.3 (b) (iii) und § 5.2.3 (d) (iii) zu übergeben und

(iv) auch schon vor den in lit. (i) bis (iii) genannten Zeitpunkten etwaige vom Käufer Süd stammende Unterlagen betreffend die Verdichtung der in Anlage GKV Süd N4 5.2 grün, gelb und orange markierten Straßenflächen unverzüglich an die Verkäuferin zur Kenntnis weiterzuleiten.

(b) Verstößt der Käufer Wohnen gegen seine Verpflichtung zur fristgerechten Übermittlung der Verdichtungsnachweise, so ist die Verkäuferin ohne weitere Fristsetzung zur sofortigen Ersatzvornahme aller erforderlichen Maßnahmen (insbes. Verdichtungsprüfung und Einholung entsprechender Verdichtungsnachweise) auf Kosten des Käufers Wohnen berechtigt.

(c) Hinsichtlich der Verpflichtung des Käufers Süd zur vorherigen Mitteilung des Eröffnungstermins Retail sowie hinsichtlich der jeweiligen Fertigstellungsverpflichtungen der Teilflächen A und E

bis zur jeweiligen Übergabeebene (Käufer Süd) und ab der jeweiligen Übergabeebene (Käufer Wohnen) wird auf §§ 9.4a, 9.5.4, 9.5.5, 9.5.12a und 9.5.12b verwiesen. Hinsichtlich einer Verschiebung des Mitgeteilten Eröffnungstermins Retail gelten § 9.5.5 (b) und § 9.5.12b (b) GKV Süd entsprechend.

Der Käufer Süd verpflichtet sich, die an die Verkäuferin übergebenen Flächen bis zur Fertigstellung ebenfalls nicht mehr in Anspruch zu nehmen (vgl. § 5.2.7).

“

1.2.4 Nach § 5.2.3a GKV Süd wird folgender § 5.2.3b GKV Süd neu eingefügt:

„5.2.3b Der Käufer Süd und der Käufer Wohnen verpflichten sich, zusammen mit demjenigen der beiden in §§ 5.2.3(a) und (d) GKV Süd genannten Teilabschnitte, für dessen Fertigstellung zuerst die Voraussetzungen nach § 5.2.3(a) oder § 5.2.3(d) GKV Süd erfüllt sind, auch die in Anlage GKV Süd N4 5.2 grün unterlegt und schwarz umrandet gekennzeichnete Kreuzungsfläche Überseeallee/San-Francisco-Straße so zurückzugeben, dass die Verkäuferin mit der Fertigstellung der Kreuzungsfläche Überseeallee/San-Francisco-Straße gemeinsam mit dem entsprechenden Teilabschnitt beginnen kann.“

1.2.5 In Bezug auf § 5.2.4 GKV Süd wird klargestellt, dass die darin geregelten Mitteilungspflichten, soweit sie sich auf die §§ 5.2.3(a), 5.2.3(b) und § 5.2.3(d) GKV Süd genannten Bedingungen beziehen, vom Käufer Süd und vom Käufer Wohnen, im Übrigen (d.h. bezogen auf die Bedingungen gemäß §§ 5.2.3 (c) und 5.2.3(e) GKV Süd) vom Käufer Süd zu erfüllen sind.

1.2.6 § 5.2.7 GKV Süd wird durch folgende Fassungen ersetzt, wobei die Änderungen unterstrichen sind:

„5.2.7 Der Käufer Süd sowie, bezogen auf die in Anlage GKV Süd N4 5.2 zum GKV Süd grün, gelb und orange markierten Flächen, auch der Käufer Wohnen werden dafür Sorge tragen, dass die jeweiligen Teilabschnitte nach Übergabe an die Verkäuferin bis zu deren vollständiger Fertigstellung von einer die Fertigstellung der Straßenflächen beeinträchtigenden Nutzung durch den Käufer Süd, den Käufer Wohnen und/oder Dritte, die sich auf Veranlassung des Käufers Süd oder des Käufers Wohnen auf den Teilflächen des ÜSQ Süd befinden (Mieter, Bauunternehmer, Zulieferer etc.), freigehalten werden. Nach Fertigstellung der Straßen- und Straßennebenflächen dürfen diese nur im Rahmen der gemäß Hamburger Wegegesetz zulässigen Nutzungen benutzt und insbesondere nicht beschädigt werden.“

- 1.3 In Bezug auf § 5.2.8 GKV Süd klargestellt, dass eine Fristüberschreitung (und damit eine Haftung der Verkäuferin) insbesondere nicht infrage kommt, solange nicht die in § 5.2.3 GKV Süd jeweils genannten Voraussetzungen erfüllt sind, also insbesondere die jeweilige Straßen- und Straßenebenfläche ordnungsgemäß geräumt an die Verkäuferin übergeben wurde und die Verdichtungsnachweise fristgerecht beigebracht wurden. Für etwaige Schadensersatzansprüche wegen Verzugs mit Erschließungsleistungen nach § 5.2 gelten die Regelungen des § 5.3, wobei etwaige Ansprüche und die dort geregelten Rechte ausschließlich dem Käufer Süd zustehen.

## 2. **Gestattungsvertrag Baustelleneinrichtungsflächen**

- 2.1 Der als **Anlage GKV Süd N4 C.2** beigelegte „Gestattungsvertrag für die Nutzung von Flächen zur Durchführung von Baumaßnahmen, zur Baustelleneinrichtung oder zu ähnlichen Zwecken“ vom 7. März 2017 (**Gestattungsvertrag**) ist dem Käufer Wohnen bekannt. Der Käufer Wohnen verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, soweit er die dort bezeichneten Gestattungsflächen nutzt, die dortigen Vorgaben ebenfalls einzuhalten.
- 2.2 Es wird klargestellt, dass für die Beendigung und Rückgabeverpflichtung betreffend die Straßen- und Straßenebenflächen die Vorgaben des GKV Süd (in der Fassung dieses 4. Nachtrags) in jedem Fall einzuhalten sind und den Regelungen des Gestattungsvertrags, soweit dieser mit dem GKV Süd in Widerspruch steht, vorgehen. Insbesondere endet der im Gestattungsvertrag genannte Gestattungszeitraum jeweils automatisch spätestens zu dem Zeitpunkt, zu dem eine Rückgabeverpflichtung unter dem GKV Süd besteht.

## 3. **Baugenehmigungen**

- 3.1 Der Käufer Wohnen und der Garant Käufer Wohnen verpflichten sich, mit dem Käufer Süd, dem Investor Süd und der Verkäuferin zu kooperieren und selbst keine Baugenehmigung(en) für die Erstbebauung von Teilflächen des ÜSQ Süd zu beantragen oder durch Dritte, ausgenommen ist der Käufer Süd/Investor Süd, beantragen zu lassen.
- 3.2 Die Verpflichtungen des Käufers Wohnen, die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A1 und E3 nach § 9 GKV Süd unter anderem unter Einhaltung der gemäß § 8 GKV Süd erstellten Planungen und der vom Käufer Süd gemäß §§ 8.8, 8.9 GKV Süd beantragten und erteilten vollziehbaren Baugenehmigungen zu errichten (§ 9.1 GKV Süd), bleiben unberührt; der Käufer Wohnen hat daher die Gebäude/Bauvorhaben unter anderem unter Einhaltung der vom Käufer Süd unter Mitwirkung des Käufers Wohnen erstellten Planungen und der vom Käufer Süd/Investor Süd beantragten und erteilten vollziehbaren Baugenehmigungen zu errichten.

#### **4. Baugrundhindernispauschale und Mehrkosten Belasteter Bodenaushub und Belastete Baugrundhindernisse; keine Haftung der Verkäuferin für Sach- und Rechtsmängel**

- 4.1 Mit Blick auf § 7.3 und § 7.4 GKV Süd wird klargestellt, dass die in § 7.3 GKV Süd aufgeführte Baugrundhindernispauschale bereits von der Verkäuferin beglichen wurde und eine etwaige Erstattung von Mehrkosten betreffend belasteten Bodenaushub und belastete Baugrundhindernisse gemäß § 7.4 GKV Süd von der Verkäuferin ausschließlich mit dem Käufer Süd abgerechnet und an diesen bezahlt wird. Dem Käufer Wohnen und dem Garant Käufer Wohnen stehen insofern also keine Rechte oder Ansprüche zu. Ansprüche des Käufers Wohnen nach § 24 Abs. 2 Satz 2 BBodSchG und nach § 9 Abs. 2 USchadG sowie sonstige Ausgleichsansprüche aufgrund ähnlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften gegenüber der Verkäuferin sind ausgeschlossen.
- 4.2 Ferner wird klargestellt, dass dem Käufer Wohnen keine Ansprüche wegen Sach- und Rechtsmängel gegen die Verkäuferin betreffend die Teilflächen des ÜSQ Süd zustehen. Dies gilt auch für Größe, Güte, Zustand, Unter- und Umströmbarkeit sowie Bebaubarkeit der Teilflächen des ÜSQ Süd, die auch nicht als Beschaffenheit vereinbart oder garantiert werden. Es wird klargestellt, dass die Planungs- und Bauverpflichtung sowie die Nutzungsbindung nach §§ 8 bis 10 GKV Süd nicht als Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantien der Verkäuferin zu verstehen sind. Etwaige Ansprüche des jeweiligen Käufers Wohnen gegen den Käufer Süd aus dem jeweiligen Kaufvertrag Wohnen bleiben unberührt.

#### **5. Bauherrenhaftpflichtversicherung**

- 5.1 Im Hinblick auf die Möglichkeit, dass aus der Bautätigkeit Schäden an angrenzenden Flächen und Anlagen resultieren können, verpflichtet sich der Käufer Wohnen, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme für Personenschäden im Einzelfall von mindestens [REDACTED] und einer Deckungssumme für Sachschäden von ebenfalls mindestens [REDACTED] und für Vermögensschäden von mindestens [REDACTED] (jeweils bei zweifacher jährlicher Maximierung) abzuschließen und aufrechtzuerhalten, die auch die Haftung der von dem Käufer Wohnen eingeschalteten Planer und bauausführenden Unternehmen deckt. Der Käufer Wohnen ist verpflichtet, den Bestand dieser Versicherung auf Anforderung der Verkäuferin nachzuweisen.

- 5.2 Die Verpflichtung nach vorstehendem Teil C Ziffer 5.1 ist auch dann erfüllt, wenn eine entsprechende Bauherrenhaftpflichtversicherung vom Käufer Süd abgeschlossen wurde und diese auch die Haftung des Käufers Wohnen für aus der Bautätigkeit in Bezug auf die Teilflächen A1 und E3 resultierende Schäden und der von diesem eingeschalteten Planer und bauausführenden Unternehmen mit abdeckt.

## **6. Kommunikation und Projektmanager**

- 6.1 Die Käufer Wohnen bestimmen als gemeinsamen zentralen Ansprechpartner die DC Development GmbH & Co. KG. Für diesen zentralen Ansprechpartner gilt § 11.1 GKV Süd entsprechend.
- 6.2 Die Käufer Wohnen werden sicherstellen, dass DC Development GmbH & Co. KG als von ihnen benannter zentrale Ansprechpartner eine natürliche Person mit ständigem Arbeitsplatz in Hamburg als Projektmanager unverzüglich nach Unterzeichnung dieses 4. Nachtrags benennt. § 11.1.4 GKV Süd gilt entsprechend.

## **7. Quartiersmanagementpflicht, Teilungserklärungen**

- 7.1 Der Käufer Wohnen ist verpflichtet, der jeweiligen Quartiersmanagementgesellschaft die Erfüllung der Quartiersmanagementpflicht (§ 13.6 GKV Süd) zu ermöglichen und wird dafür Sorge tragen, dass ein etwaiger Rechtsnachfolger im Eigentum sich entsprechend mit Weitergabeverpflichtung verpflichtet.
- 7.2 Es wird klargestellt, dass in der Teilungserklärung (einschließlich Gemeinschaftsordnung / Miteigentümerordnung) für eine Teilfläche getroffene Regelungen, soweit sie Verpflichtungen (auch) gegenüber der Verkäuferin betreffen, nicht ohne deren Zustimmung aufgehoben oder geändert werden dürfen. Dies ist durch Aufnahme entsprechender Regelungen zugunsten der Verkäuferin (als echter Vertrag zugunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB) vom Käufer Wohnen und vom Käufer Süd sicherzustellen. Auf Ziffer II.B.8 des 2. Nachtrags zum GKV Süd (Kostenregelung HafenCity Quartiersmanagement) wird verwiesen.

## **8. Geplante Anpassung Zuschnitt Teilfläche E3**

- 8.1 Der Käufer Süd hat der Verkäuferin mitgeteilt, dass sich im Zuge der Fortschreibung der Planung die Grundfläche des Gebäudes/Bauvorhabens E3 geringfügig (ca. 37 m<sup>2</sup>) vergrößert habe. Diese Teilfläche, die als Flurstück 2627 neu vermessen wurde und derzeit noch als Teil der Kernflächen im Grundbuch von Altstadt Süd, Blatt 4233, lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses eingetragen ist, solle daher an den Investor E3 übertragen werden und aus der Mithaft der für die Kernflächen in Blatt 4233 Abs. III lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundschuld entlassen werden.
- 8.2 Die Verkäuferin erklärt, dass sie mit dem vorstehend dargestellten Verfahren einverstanden ist. Die erforderlichen Anpassungen im GKV Süd zum Beispiel im Hinblick auf (i) die Flächendefinitionen für E3

und die Kernflächen, (ii) die Erstreckung der Verpflichtungen betreffend E3 auf das Flurstück 2627 und (iii) eine erforderlich Neubestellung von Vormerkungen wird kurzfristig in einem eigenen Nachtrag Nr. 5 zum GKV Süd vereinbart; andere derzeit zwischen der Verkäuferin und der Käuferin Süd diskutierte Themen sind dabei auszuklammern. Der Käufer Wohnen stimmt dem zu und verzichtet insoweit auf eine Beteiligung seinerseits.

## **9. Verfügungsbeschränkungen**

In Bezug auf § 13.3 GKV Süd wird klargestellt, dass der Käufer Wohnen im Falle eines Weiterverkaufs der Teilflächen A1 und/oder E3 bzw. einzelner Wohnungen darin in jedem Fall verpflichtet ist, seine unter diesem 4. Nachtrag zum GKV Süd Übernommenen Verpflichtungen selbst zu erfüllen und nicht berechtigt ist, gegenüber einem Ankäufer Verpflichtungen einzugehen, die gegen seine Verpflichtungen aus dem GKV Süd verstoßen.

## **10. Kooperation**

Auf Verlangen der Verkäuferin hat der Käufer Wohnen entsprechend § 21.1, Süd die Verkäuferin zu unterrichten und sich entsprechend §§ 21.2, 21.4 GKV Süd an Öffentlichkeitsunterrichtungen sowie an einem etwaigen gebildeten Koordinationsausschuss zu beteiligen. Ferner hat der Käufer Wohnen der Verkäuferin auf deren Aufforderung auch Darstellungen, Animationen und sonstige Unterlagen entsprechend § 21.3 GKV Süd kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

## Teil D Allgemeiner Teil

### 1. Aufschiebende Bedingung

1.1 Die Regelungen gemäß Teil A, Teil B und Teil C dieser Urkunde stehen, mit Ausnahme der Regelungen in Teil A Ziffern 1.3, 4, Teil B Ziffern 3.1 3.2, 3.4.4, 3.5, 4.13, 4.14 und 5, Teil C Ziffern 3, 4, 6,9 und 10 jeweils getrennt für die Teilflächen A1 und E3 unter der aufschiebenden Bedingung (*Aufschiebende Bedingung*), dass

1.1.1 im Hinblick auf die Teilfläche A1:

- (a) das Eigentum an der Teilfläche A gemäß Wohnungseigentumsgesetz in das (aus einer oder mehreren Wohnungseigentumseinheiten bestehende) Wohnungseigentum an der Teilfläche A1 (Wohnen) und das Teileigentum an der Teilfläche A2 (Einzelhandelsgeschoss) aufgeteilt wurde und zu Gunsten des Käufers Wohnen A eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch der Teilfläche A1 eingetragen wurde; und
- (b) die in Ziffer 0.2.1(b) definierte Übergabeebene A fertiggestellt und an den Käufer Wohnen A übergeben wurde; und
- (c) die Verkäuferin der Notarin bestätigt hat, dass der Käufer Wohnen A die Finanzierungsbestätigung A1 erbracht hat.

1.1.2 im Hinblick auf die Teilfläche E3:

- (a) zu Gunsten des Käufers Wohnen E3 eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch der Teilfläche E3 eingetragen wurde; und
- (b) die in Ziffer 0.2.1(c) definierte Übergabeebene E3 fertiggestellt und an den Käufer Wohnen E3 übergeben wurde; und
- (c) die Verkäuferin der Notarin bestätigt hat, dass der Käufer Wohnen E3 die Finanzierungsbestätigung E3 erbracht hat.

Voraussichtlich wird die Aufschiebende Bedingung für die Teilfläche A1 einige Tage oder Wochen vor der Aufschiebenden Bedingung für die Teilfläche E3 in Kraft treten. Sollte dies nicht der Fall sein und die Aufschiebende Bedingung z.B. für die Teilfläche E3 nur mit einer Verzögerung von mehr als vier Monaten oder gar nicht eintreten, gelten die Bestimmungen in Teil D Ziffer 6.

1.2 Der Käufer Süd und der Käufer Wohnen sind verpflichtet, die Aufteilung der Teilfläche A und die Fertigstellung und Übergabe der jeweiligen Übergabeebene (siehe vorstehend Teil D Ziffer 1.1.1(a) und 1.1.2(a)) der Verkäuferin und der Notarin jeweils unverzüglich mitzuteilen. Auf Verlangen einer Partei werden sich die Parteien den Eintritt der aufschiebenden Bedingung wechselseitig bestätigen.

1.3 Es wird klargestellt, dass



- (a) bis zum Eintritt der jeweiligen Aufschiebenden Bedingung alle Pflichten und Belastungen des Käufers Süd und des Investors Süd aus dem GKV Süd in der Fassung vor Abschluss dieses 4. Nachtrags im Hinblick auf die betreffende Teilfläche fortbestehen und
  - (b) mit Eintritt der jeweiligen Aufschiebenden Bedingung die Verpflichtungen gemäß Teil B Ziffern 2.3, 2.6.1, 2.7, 4.2 im Hinblick auf die betreffende Teilfläche als rückwirkend auf den Zeitpunkt des heutigen Abschlusses dieses 4. Nachtrags vereinbart gelten (§ 159 BGB).
- 1.4 Die jeweilige Aufschiebende Bedingung gilt als endgültig ausgefallen, wenn sie nicht bis spätestens 6 Wochen nach dem Zeitpunkt, an dem Käufer Wohnen A bzw. E3 gemäß dem Kaufvertrag Wohnen A bzw. E3 die dort jeweils bezeichneten Fundamentplatten übernommen hat oder hätte übernehmen müssen, eingetreten ist und die Verkäuferin deswegen (durch Schreiben an die Notarin) den Rücktritt von diesem 4. Nachtrag zum GKV Süd erklärt. Der Käufer Süd wird der Verkäuferin diesen Zeitpunkt jeweils unverzüglich mitteilen.

## 2. Finanzierungsnachweis und Weitere Sicherheit

- 2.1 Der Garant Käufer Wohnen hat sicherzustellen, dass die Käufer Wohnen über ausreichende Mittel für den Erwerb und die vollständige Entwicklung und bezugsfertige Herstellung und der Teilflächen A1 und E3 verfügen.
- 2.2 Der Käufer Wohnen A ist verpflichtet,
- (a) spätestens acht Monate vor Übernahme der Übergabeebene A der Verkäuferin zu deren Zufriedenheit durch fachkundige Dritte (einschließlich Finanzierungsinstitute des Käufers) erstellte und aktuelle Nachweise (beispielsweise belastbarer, gremienvorbehaltsfreier Kreditvertrag) vorzulegen, aus denen sich ergibt, dass der Käufer Wohnen A über ausreichend Eigen- und/oder Fremdkapital verfügt, das die Kosten für den Erwerb und die vollständige, Entwicklung und bezugsfertige Herstellung der Teilfläche A1 (einschließlich aller Planungs- und Baukosten bis Bezugsfertigkeit) abdeckt (**Finanzierungsbestätigung A1**);
  - (b) spätestens sechs Monate vor dem Termin für die Rückgabe der Straßen- und Straßennebenflächen gemäß § 9.5.5 GKV Süd der Verkäuferin eine etwaige Vertragsstrafenansprüche gegen den Käufer Wohnen A und den Garant Käufer Wohnen absichernde (i) unbedingte, unbefristete und unter Verzicht auf die Einreden der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit und das Recht zur Hinterlegung erteilte Bankbürgschaft auf erstes Anfordern einer inländischen Bank bis zu einem Höchstbetrag von [REDACTED] beizubringen, welche im Wesentlichen den Vorgaben des Musters gemäß

**Anlage GKV Süd N4 D2.2.(b)** entspricht (*Bankbürgschaft A1*), oder (ii) Barsicherheit in Höhe von [REDACTED] auf ein von der Verkäuferin zu benennendes Konto zu leisten (*Barsicherheit A1*). Die Bankbürgschaft A1 oder die Barsicherheit A1 zusammen die *Weitere Sicherheit A1*).

2.3 Ebenso ist der Käufer Wohnen E3 verpflichtet,

- (a) spätestens acht Monate vor Übernahme der Übergabeebene E3 der Verkäuferin zu deren Zufriedenheit durch fachkundige Dritte (einschließlich Finanzierungsinstitute des Käufers) erstellte und aktuelle Nachweise (beispielsweise belastbarer, gremienvorbehaltsfreier Kreditvertrag) vorzulegen, aus denen sich ergibt, dass der Käufer Wohnen E3 über ausreichend Eigen- und/oder Fremdkapital verfügt, das die Kosten für den Erwerb und die vollständige, Entwicklung und bezugsfertige Herstellung der Teilfläche E3 (einschließlich aller Planungs- und Baukosten bis Bezugsfertigkeit) abdeckt (*Finanzierungsbestätigung E3*);
- (b) spätestens sechs Monate vor dem Termin zur Rückgabe der Straßen- und Straßennebenflächen gemäß § 9.5.12b GKV Süd der Verkäuferin eine etwaige Vertragsstrafenansprüche gegen den Käufer Wohnen E3 und den Garanten Käufer Wohnen absichernde (i) unbedingte, unbefristete und unter Verzicht auf die Einreden der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit und das Recht zur Hinterlegung erteilte Bankbürgschaft auf erstes Anfordern einer inländischen Bank bis zu einem Höchstbetrag von [REDACTED] beizubringen, welche im Wesentlichen den Vorgaben des Musters gemäß **Anlage GKV Süd N4 D2.2.2(b)** entspricht (*Bankbürgschaft E3*), oder (ii) Barsicherheit in Höhe von [REDACTED] auf ein von der Verkäuferin zu benennendes Konto zu leisten (*Barsicherheit E3*). Die Bankbürgschaft E3 oder die Barsicherheit E3 zusammen die *Weitere Sicherheit E3*).

2.4 Die Verkäuferin ist verpflichtet, jeweils separat nach Erhalt der Finanzierungsbestätigung A1 bzw. E3 innerhalb einer Prüffrist von sechs Wochen entweder (i) gegenüber dem jeweiligen Käufer Wohnen schriftlich zu benennen, dass und warum die Finanzierungsbestätigungen aus Sicht der Verkäuferin nicht den vorstehend genannten Anforderungen genügen, oder (ii) schriftlich gegenüber der Notarin zu bestätigen, dass die jeweilige Finanzierungsbestätigung im Sinne der § 1.1.1(c) bzw. § 1.1.2(c) erbracht wurde.

Sollte die Finanzierungsbestätigung A1 und/oder die Finanzierungsbestätigung E3 nicht zur Zufriedenheit der Verkäuferin sein, so wird die Verkäuferin dem jeweiligen Käufer Wohnen nach der entsprechenden Mitteilung auch Gelegenheit geben, ergänzende Nachweise und Unterlagen beizubringen.

- 2.5 Die Weitere Sicherheit A1 ist binnen eines Monats nach vollständiger und geräumter Übergabe der Straßen- und Straßennebenflächen gemäß § 9.5.5 GKV Süd und die Weitere Sicherheit E3 ist binnen eines Monats nach vollständiger und geräumter Übergabe der Straßen- und Straßennebenflächen gemäß § 9.5.12b GKV Süd (jeweils abzüglich etwaiger bis dato entstandener Vertragsstrafenansprüche der Verkäuferin) an den jeweiligen Käufer Wohnen zurückzugewähren.

### 3. Fassaden-Modell

- 3.1 Der Käufer Wohnen A wird der Verkäuferin spätestens sechs Monate vor Übernahme der Übergabeebene A ein Modell (Mockup) der am Gebäude/Bauvorhaben der Teilfläche A1 anzubringenden Fassade in geeigneter Form errichten.
- 3.2 Ebenso wird der Käufer Wohnen E3 der Verkäuferin spätestens sechs Monate vor Übernahme der Übergabeebene E3 ein Modell (Mockup) der am Gebäude/Bauvorhaben der Teilfläche E3 anzubringenden Fassade in geeigneter Form errichten.
- 3.3 Die Modelle haben den sich aus den Gestaltungsrichtlinien ergebenden Vorgaben zu entsprechen.

### 4. Auflösende Bedingung

- 4.1 Die Regelungen gemäß Teil A, Teil B und Teil C dieser Urkunde, mit Ausnahme der Regelungen in Teil A Ziffern 1.3 und Teil B, Ziffern 4.13, 4.14 und 5 verlieren ihre Wirksamkeit,
- 4.1.1 hinsichtlich der Regelungen betreffend die Teilfläche A1 und den Projektübergang auf den Käufer Wohnen A, wenn
- (a) der Kaufvertrag Wohnen A unwirksam, nichtig oder (sonst) rückabgewickelt oder aufgehoben wird oder
  - (b) die Aufschiebende Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1.1.1 endgültig ausgefallen ist und
- 4.1.2 hinsichtlich der Regelungen betreffend die Teilfläche E3 und den Projektübergang auf den Käufer Wohnen E3, wenn
- (a) der Kaufvertrag Wohnen E3 unwirksam, nichtig oder (sonst) rückabgewickelt oder aufgehoben wird oder
  - (b) die Aufschiebende Bedingung gemäß Teil D Ziffer 1.1.2 endgültig ausgefallen ist
- (die Bedingungen gemäß Ziffer 4.1.1 und Ziffer 4.1.2 auch jeweils eine **Auflösende Bedingung** und zusammen die **Auflösende Bedingungen**).
- 4.2 Im Fall des Eintritts einer Auflösenden Bedingung haften insbesondere der Käufer Süd und der Investor Süd wieder vollständig auch für die im GKV Süd in der Fassung vor Abschluss dieses 4. Nachtrags Übernommenen Verpflichtungen auch bezogen auf die jeweilige

Teilflächen A1 und/oder E3 (je nachdem, für welche Teilfläche die Auflösende Bedingung eintritt). Treten beide Auflösenden Bedingungen ein, so haften der Käufer Süd und der Investor Süd wieder vollständig für die im GKV Süd in der Fassung vor Abschluss dieses 4. Nachtrags Übernommenen Verpflichtungen für beide Teilflächen A1 und E3.

- 4.3 Auf Verlangen des Käufers Süd oder der Verkäuferin ist der GKV Süd im Fall des Eintritts einer oder beider Auflösenden Bedingung zur Klarstellung der Haftungsverhältnisse in einem Nachtrag entsprechend anzupassen.

## **5. Bezugnahme auf geänderte Regelungen**

Wenn und soweit in diesem 4. Nachtrag Regelungen des GKV Süd geändert werden, beziehen sich alle Bezugnahmen im GKV Süd auf diese Regelungen von nun an auf die gemäß diesem 4. Nachtrag geänderte Fassung der entsprechenden Regelung.

## **6. Anpassung dieses Nachtrags im Falle eines teilweisen Projektübergangs**

- 6.1 Die Parteien gehen davon aus und beabsichtigen, dass sowohl die Errichtung der Teilfläche A1 als auch die Errichtung der Teilfläche E3 durch den Käufer Wohnen (bezogen auf A1 durch den Käufer Wohnen A und bezogen auf E3 durch den Käufer Wohnen E3) erfolgt und die Verpflichtungen entsprechend für beide Teilflächen übergehen.
- 6.2 Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, insbesondere weil nicht beide, sondern nur eine der beiden Übergabeebenen an den Käufer Wohnen übergeben werden, so werden sich die Parteien unverzüglich auf eine Anpassung dieses Nachtrags verständigen. Diese soll (i) vorsehen, dass die in diesem Nachtrag getroffenen Regelungen sich auf diejenige Teilfläche beschränken, die an den Käufer Wohnen übergeben wurde und (ii) die in diesem Nachtrag getroffenen Änderungen entsprechend anpassen, sodass bezüglich der nicht übertragenen Teilfläche wieder die bisherigen Regelungen des GKV Süd (ohne die Änderungen dieses 4. Nachtrags) gelten. Dies beinhaltet insbesondere auch eine entsprechende Anpassung der in Teil B und Teil C getroffenen Änderungen des GKV Süd.

## **7. Mögliche Veräußerung Teilfläche B**

- 7.1 Den Parteien ist bekannt, dass der Investor B erwägt, die Teilfläche B1 (d.h. die auf der Teilfläche B zu errichtenden Wohneinheiten nebst Nebenflächen und Stellplätzen) an den Käufer Wohnen bzw. an ein mit diesem oder dem Garanten Käufer Wohnen verbundenes Unternehmen zu veräußern.
- 7.2 Die Parteien werden sich in diesem Fall über eine mögliche Anpassung des GKV Süd (insbesondere einen „Haftungsübergang“ ab Fertigstellung Übergabeebene entsprechend den Regelungen dieses 4.

Nachtrags bei gleichzeitiger Verkürzung der Fertigstellungsfristen für die Teilfläche B) vertrauensvoll abstimmen.

## **8. Künftige Änderungen des GKV Süd**

- 8.1 Bis zum Eintritt oder dem endgültigen Ausfall der Aufschiebenden Bedingung sind Änderungen des GKV Süd (einschließlich seiner Anlagen) durch die Verkäuferin, den Käufer Süd, den Investor Süd sowie ggf. die Quartiersmanagementgesellschaft und/oder Unibail Development nur mit Zustimmung des Käufers Wohnen und des Garant Käufer Wohnen zulässig, wenn und soweit sich die Änderungen auf die Teilflächen A1 und/oder E3 beziehen. Der Käufer Wohnen und der Garant Käufer Wohnen sind verpflichtet, diese Zustimmung innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Verkäuferin oder den Käufer Süd zu erteilen, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund vor.
- 8.2 Dem Käufer Wohnen ist insbesondere bekannt, dass auf den Teilflächen A und E3 teils noch Dienstbarkeiten nach dem GKV Süd einzutragen sind, siehe insbesondere Ziffer II.B.5.4, 5.5, 5.6 des 2. Nachtrags zum GKV Süd. Der Käufer Wohnen stimmt dem bereits jetzt zu und verpflichtet sich, etwaige zur Eintragung erforderliche Erklärungen abzugeben. Die gemäß § 11.3 GKV Süd zu vereinbarenden Gestaltungsrichtlinien werden zwischen Verkäuferin und Käufer Süd abgestimmt.
- 8.3 Nach Eintritt der Aufschiebenden Bedingung sind Änderungen des GKV Süd (einschließlich seiner Anlagen)
- 8.3.1 durch die Verkäuferin, den Käufer Wohnen und den Garant Käufer Wohnen ohne Mitwirkung des Käufers Süd, des Investors Süd, die Quartiersmanagementgesellschaft und Unibail Development zulässig, wenn und soweit sich die Änderungen ausschließlich auf die Teilflächen A1 und/oder E3 beziehen, und
- 8.3.2 durch die Verkäuferin, den Käufer Süd, den Investor Süd sowie ggf. die Quartiersmanagementgesellschaft und/oder Unibail Development ohne Mitwirkung des Käufers Wohnen und des Garant Käufer Wohnen zulässig, wenn und soweit sich die Änderungen ausschließlich auf andere Teilflächen des ÜSQ Süd als die Teilflächen A1 und/oder E3 beziehen.
- 8.4 Es wird klargestellt, dass etwaige Änderungen der über den GKV Süd hinausgehenden Teile der Rahmenurkunde (einschließlich ihrer Anlagen) jederzeit ohne Mitwirken des Käufers Wohnen und des Garant Käufer Wohnen erfolgen können.
- ## **9. Erklärungen im Zusammenhang mit dem GKV Süd**
- 9.1 Sämtliche vom Käufer Süd, der Unibail Development und/oder der mfi Development gegenüber der Verkäuferin oder von der Verkäuferin gegenüber dem Käufer Süd, der Unibail Development und/oder der mfi Development bis zum Tag des Eintritts der Aufschiebenden Bedingung

abgegebenen Erklärungen im Zusammenhang mit dem GKV Süd gelten auch für und gegen den Käufer Wohnen und den Garant Käufer Wohnen, sofern und soweit diese zumindest auch die Teilflächen A1, B1 und/oder E3 betreffen.

9.2 Der Käufer Süd weist den Käufer Wohnen auf folgende wesentliche, gegenüber der Verkäuferin im Zusammenhang mit dem GKV Süd abgegebene Erklärungen hin, die für und gegen den Käufer Wohnen gelten:

- Mitteilung vom 26. September 2016, dass der Gold-Standard der Hafencity durch BREEAM Excellence ersetzt wird (§ 8.4.4(a) GKV Süd).

9.3 Ab Eintritt der Aufschiebenden Bedingung sind Erklärungen

9.3.1 betreffend ausschließlich die Teilflächen A1 und/oder die Wohneinheiten der Teilfläche E3 vom und gegenüber dem jeweiligen Käufer Wohnen,

9.3.2 betreffend ausschließlich die Teilfläche A2 und/oder die Unterbauung der Teilfläche E3 bis einschließlich des 2. Obergeschosses vom und gegenüber dem Käufer Süd und

9.3.3 betreffend die Teilflächen A und/oder E3 insgesamt vom und gegenüber dem Käufer Süd und dem jeweiligen Käufer Wohnen abzugeben.

## **10. Vertragsdurchführung, Vollmachten**

10.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Urkunde von der Notarin [REDACTED] durchgeführt werden soll. Die Notarin wird beauftragt, diese Urkunde durchzuführen. Die Parteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Aus diesem Grunde bevollmächtigen die Parteien hiermit die Notarin und ihren amtlich bestellten Vertreter (soweit möglich jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB), für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung und ggf. Rückabwicklung dieser Urkunde erforderlich oder dienlich sind, insbesondere im Hinblick auf sämtliche Teilflächen des ÜSQ Süd (einschließlich etwaiger gebildeter Sondereigentumseinheiten) Grundbucheintragungen, Rangänderungen und Löschungen sowie Inhaltsänderungen von Belastungen zu bewilligen und zu beantragen, Bewilligungen und Anträge zu wiederholen dem Grundbuchamt gegenüber etwa erforderliche Identitätserklärungen abzugeben sowie den schuldrechtlichen und/oder dinglichen Teil dieser Urkunde entsprechend anzupassen und alle Erklärungen auch hinsichtlich des Inhaltes und der Rangbestimmung aller Art abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen, auch einzeln und eingeschränkt. Die Notarin und ihr amtlich bestellter Vertreter sind ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht (§ 15 GBO) berechtigt, Grundbucheintragungen getrennt und eingeschränkt einzureichen und

zurückzuziehen, sowie zur Beseitigung von Eintragungshindernissen zu ändern und zu ergänzen.

- 10.2 Weiterhin werden die Notariatsangestellten des Notariats an den Alsterarkaden, nämlich



Geschäftsanschrift: [REDACTED], jeweils einzeln und befreit von § 181 BGB, bevollmächtigt ebenfalls die erforderlichen Erklärungen zur Durchführung und ggf. Rückabwicklung dieses 4. Nachtrages abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht umfasst sämtliche in vorstehendem Teil D Ziffer 10.1 genannte Erklärungen und gilt auch noch nach Eigentumsumschreibung fort. Im Innenverhältnis darf von dieser Vollmacht nur in Abstimmung mit den jeweils betroffenen Parteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen wäre.

- 10.3 Die Notarin wird angewiesen, den Parteien Kopien der Anträge zukommen zu lassen, die sie gemäß diesem 4. Nachtrag an das Grundbuchamt stellt.

## 11. Mitteilungen und Erklärungen

- 11.1 Nach § 20.4 GKV Süd wird folgender § 20.4a GKV Süd ergänzt:

„20.4a *Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem GKV Süd an den Käufer Wohnen und den Garant Käufer Wohnen sollen über § 20.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an die folgende Adresse geschickt werden:*

[REDACTED]  
c/o DC Developments GmbH & Co. KG,  
Großer Grasbrook 9,  
20457 Hamburg,  
Tel.: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]“

- 11.2 Der Verweis in § 20.1 GKV Süd auf die jeweils gemäß §§ 20.2 bis 20.4 GKV Süd benannten Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigten bezieht sich von nun an auf die gemäß §§ 20.2 bis 20.4a GKV Süd benannten Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigten.

## 12. Rechtsnachfolge

- 12.1 Die Parteien (ausgenommen die Verkäuferin) sind verpflichtet, in diesem 4. Nachtrag übernommene Pflichten (einschließlich der

Pflichten nach Teil A, Ziffer 1.1) schuldbefreiend auf einen Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. dinglich Berechtigten zu übertragen und diesen entsprechend (samt Weitergabeverpflichtung) zur Weitergabe zu verpflichten. Im Falle der nur teilweisen Rechtsnachfolge bzw. dinglichen Berechtigung gilt die Weitergabeverpflichtung, sofern rechtlich und tatsächlich möglich, nur (flächen-)anteilig, sofern und soweit sie sich (ggf. anteilig) auf die betroffene Teilfläche beziehen. Ausgenommen hiervon sind bereits erfüllte Pflichten.

- 12.2 Insbesondere verpflichtet sich auch der Käufer Wohnen gegenüber der Verkäuferin, die Übernommenen Verpflichtungen (einschließlich der Verpflichtungen des Käufers Wohnen aus diesem 4. Nachtrag zum GKV Süd) auf einen etwaigen Rechtsnachfolger bzw. dinglich Berechtigten zu übertragen und diesen entsprechend zu verpflichten. §§ 13.3.2(e) Satz 2, 13.5.4(a) GKV Süd bleiben unberührt.
- 12.3 Die Verpflichtungen des Garant Käufer Wohnen nach diesem 4. Nachtrag enden nicht alleine aufgrund einer schuldbefreienden Übertragung dieser Verpflichtungen seitens des Käufers Wohnen auf einen etwaigen Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. dinglich Berechtigten; vielmehr haftet der Garant Käufer Wohnen auch in diesem Fall nach Maßgabe dieses 4. Nachtrags mit dem jeweiligen Erwerber als Mithaftender bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des Käufers Wohnen und des Garant Käufer Wohnen (einschließlich vollständiger Zahlung etwaiger verwirkter Vertragsstrafen).

### 13. Sonstiges

- 13.1 Die UR-Nr. 1466/2018 M der Notarin [REDACTED], Hamburg, vom 29. November 2018 (*Bezugsurkunde*) enthält die Anlagen zu diesem 4. Nachtrag, welche den Parteien vollinhaltlich bekannt sind. Die Urschrift der Bezugsurkunde lag bei der heutigen Verhandlung vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Hierauf wird gemäß § 13a BeurkG Bezug genommen. Die Parteien bestätigen, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist und verzichten nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung hiermit auf deren erneute Verlesung und Beifügung zu diesem Protokoll.
- 13.2 Den Parteien ist der Inhalt des Hamburgischen Transparenzgesetzes bekannt. Sie wissen um die sich hieraus für die Verkäuferin ergebenden Transparenzpflichten, erkennen diese an und bestätigen, dass dieser 4. Nachtrag einschließlich seiner Anlagen keine Geschäftsgeheimnisse der Parteien oder sonstige Informationen enthält, die einer Offenlegung des 4. Nachtrags samt seiner Anlagen entgegenstehen würden.
- 13.3 Die Verkäuferin ist möglicherweise verpflichtet, unverzüglich nach der Beurkundung eine den Anforderungen des Hamburgischen Transparenzgesetzes entsprechende Veröffentlichung dieses 4.



Nachtrages vorzunehmen. Der Verkäuferin steht gemäß gesetzlicher Vorgabe in § 10 Abs. 2 HmbTG für die Dauer von einem Monat ab Veröffentlichung dieses Nachtrags zur Rahmenurkunde im Informationsregister ein Rücktrittsrecht von diesem Nachtrag zur Rahmenurkunde zu.

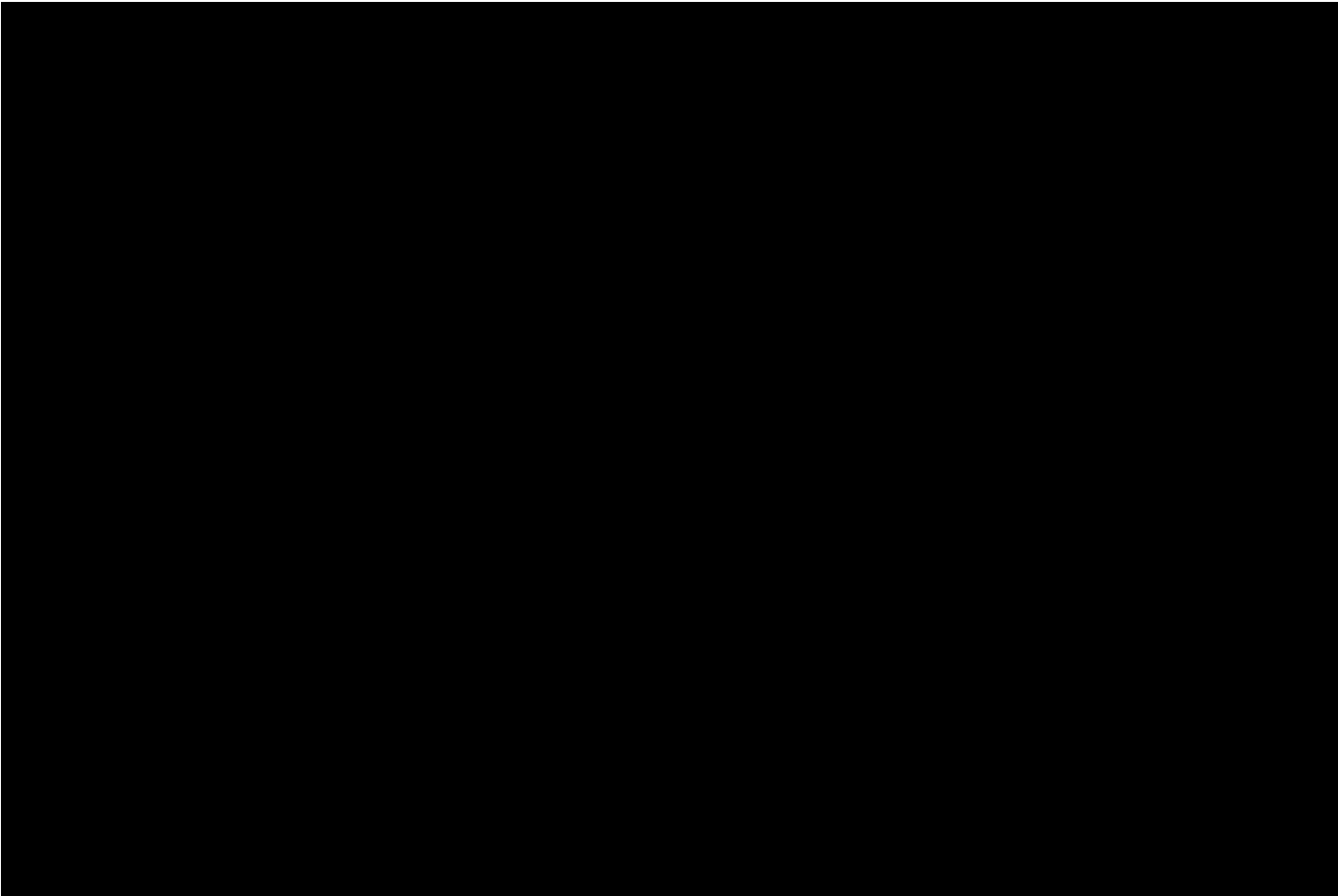
- 13.4 Es wird klargestellt, dass die einseitige Mithaftung des Investors Süd gemäß § 13.8 GKV Süd und § 13.5 GKV 13&22 sich von nun an auch auf diejenigen Verpflichtungen von Investor Retail, Investor A, Investor B, Investor C, Investor D1, Investor D2, Investor E3 und Quartiersmanagementgesellschaft (nicht jedoch Verpflichtungen des Käufers Wohnen) erstreckt, die der jeweilige Investor bzw. die Quartiersmanagementgesellschaft im Rahmen dieses 4. Nachtrags übernommen hat. Teil A, Ziffer 2.3 (Wegfall Haftung für die Übernommenen Verpflichtungen betreffend Teilflächen A1 und E3 mit Eintritt Aufschiebende Bedingung) bleibt unberührt.
- 13.5 Die Kosten der Beurkundung und der Umsetzung dieses 4. Nachtrags tragen der Käufer Süd, der Investor Süd, der Käufer Wohnen und der Garant Käufer Wohnen zu gleichen Teilen. Die Kosten der anwaltlichen Beratung im Zusammenhang mit diesem 4. Nachtrag trägt jede Partei selbst.
- 13.6 Eine Beteiligung des Käuferkonsortiums als Partei dieser Urkunde ist wegen § 27.11 GKV Süd nicht erfolgt. Die Parteien stellen vorsorglich klar, dass in diesem 4. Nachtrag keine Verpflichtungen zu Lasten des Käuferkonsortiums bewirkt werden; im Zweifel ist dieser 4. Nachtrag entsprechend auszulegen. Die Parteien erklären, dass dieser 4. Nachtrag, sollte dennoch eine Verpflichtung zu Lasten des Käuferkonsortiums enthalten sein, ohne diese Verpflichtung zwischen den Parteien wirksam sein soll.
- 13.7 Sollte eine Bestimmung dieses 4. Nachtrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses 4. Nachtrags. § 306 BGB (Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen) bleibt unberührt.
- 13.8 Sollte eine Bestimmung dieses 4. Nachtrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, ist die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die – soweit nur rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses 4. Nachtrags gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in diesem 4. Nachtrag.
- 13.9 Alle Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses 4. Nachtrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit – soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist – der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Formerfordernis nach dieser Vorschrift.

## 14. Hinweise

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

- 14.1 Alle Abreden, mit denen die Vereinbarungen in dieser Urkunde stehen und fallen sollen, müssen beurkundet werden. Die Nichtbeurkundung einzelner Abreden kann die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarungen zur Folge haben.
- 14.2 Die Parteien haften für die Kosten dieser Beurkundung als Gesamtschuldner.

Vorstehende Niederschrift nebst Anlagen wurde den Erschienenen in Gegenwart der beurkundenden Notarin vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben, wie folgt:



## Definitionen

	Seite		Seite
4. Nachtrag .....	9	Käufer Wohnen A.....	8
Auflösende Bedingung.....	58	Käufer Wohnen E3 .....	8
Auflösende Bedingungen.....	58	Kaufvertrag Wohnen .....	12
Aufschiebende Bedingung .....	55	Kaufvertrag Wohnen A.....	12
Bankbürgschaft A1 .....	56, 57	Kaufvertrag Wohnen E3 .....	12
Barsicherheit A1 .....	57	Kaufverträge Wohnen.....	12
Barsicherheit E3 .....	57	Mitgeteilte Eröffnungstermin Retail.	19
Bezugsurkunde.....	63	Mitgeteilter Verschobener	
Bleu 1 .....	5	Eröffnungstermin Retail .....	19
Bleu 3 .....	5	New Bleu 2 .....	5
Bleu 7 .....	6	New Bleu 4 .....	6
Finanzierungsbestätigung A1.....	56	New Bleu 5 .....	6
Finanzierungsbestätigung E3 .....	57	New Bleu 6 .....	6
Garant Käufer Wohnen .....	8	Partei .....	9
GKV Süd.....	10	Parteien .....	9
Investor A.....	6	Quartiersmanagementgesellschaft .....	7
Investor B.....	6	Rahmenurkunde.....	10
Investor C.....	6	Übergabeebene A.....	11
Investor D1.....	7	Übergabeebene E3 .....	12
Investor D2.....	7	Übergabeebenen .....	12
Investor E3 .....	7	Übernommene Verpflichtungen .....	15
Investor Retail.....	6	Unibail Development.....	7
Investor Süd .....	5	Verkäuferin .....	4
Käufer Süd .....	7	Weitere Sicherheit A1.....	57
Käufer Wohnen.....	8	Weitere Sicherheit E3 .....	57

## Anlagenverzeichnis

	Seite
Anlage GKV Süd N4 0.2.3 – Kaufverträge Wohnen.....	13
Anlage GKV Süd N4 5.2 – Straßen- und Straßennebenflächen .....	46
Anlage GKV Süd N4 C.2 – Gestattungsvertrag .....	51
Anlage GKV Süd N4 D2.2.(b) – Muster Bürgschaft Vertragsstrafen .....	57