

[REDACTED]



**NACHTRAG
Nr. 1
zum Mietvertrag vom
23.05.2025**

zwischen

der **Freien und Hansestadt Hamburg,**
vertreten durch die
ISZ Immobilien Service Zentrum GmbH
Altstädter Str. 6, 20095 Hamburg,
diese vertreten durch die im Unterschriftenfeld genannten Personen,

– nachstehend „FHH“ oder „Mieter“ genannt –

und

der **Union Investment Real Estate GmbH,**
Valentinskamp 70 / EMPORIO, 20355 Hamburg,

vertreten durch die Geschäftsführung,
diese vertreten durch die im Unterschriftenfeld genannten Personen,

– nachstehend „Vermieter“ genannt –

[Bearbeitungsstand: 20.04.2026]

Vertragsnummer:
(Bitte bei Schriftwechsel und Zahlungen unbedingt angeben)

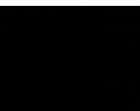
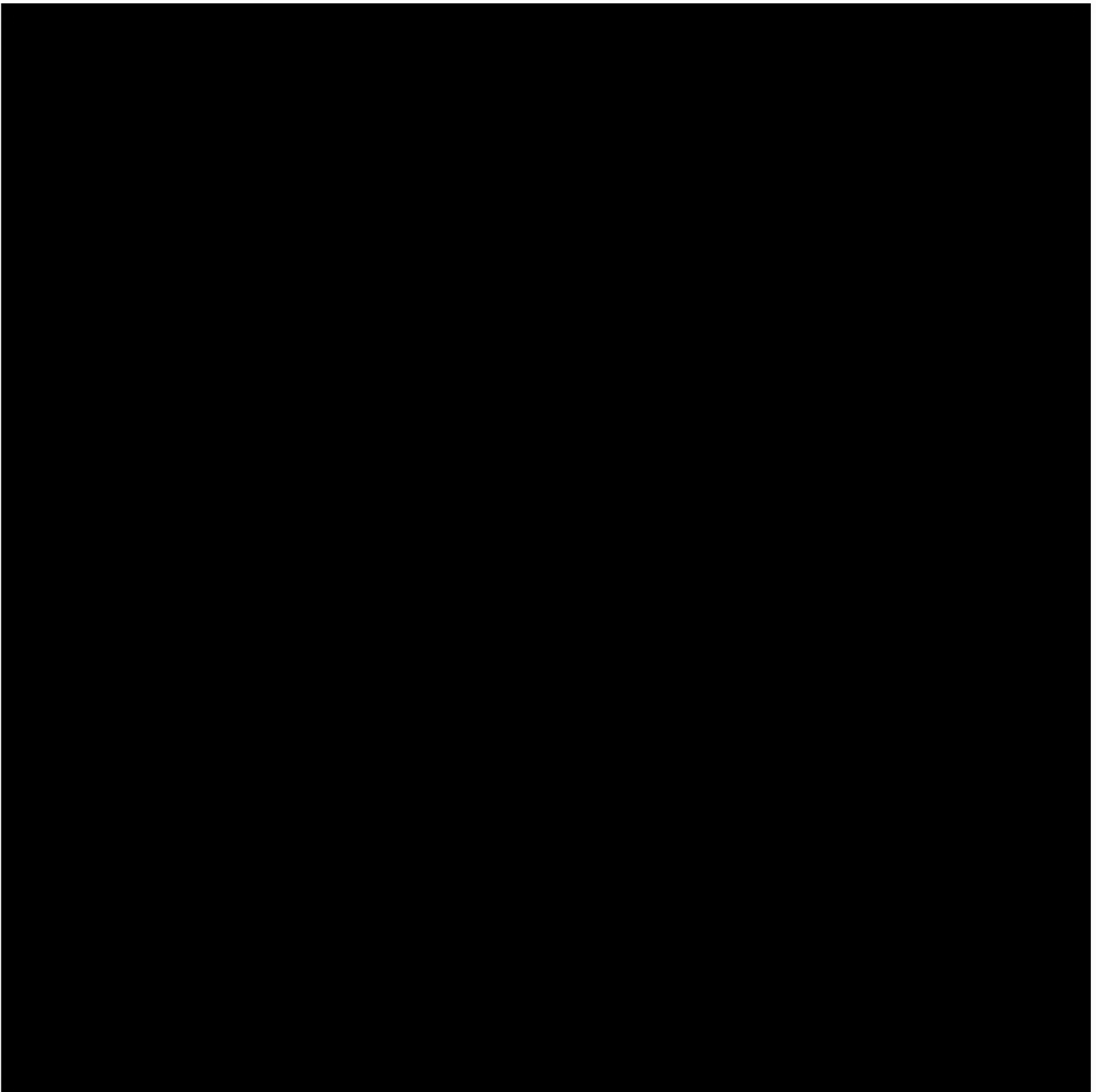
Objekt: „Quartier Wandsbek Markt“, Wandsbeker Marktstraße 63-65, 22041 Hamburg

Vorbemerkung

Mieter und Vermieter haben am 23.05.2025 einen Mietvertrag über die Mietflächen mit ca. 10.482,84 m² Büroflächen, ca. 216,84 m² Foyerflächen, ca. 284,51 m² Terrassenflächen, ca. 29,11 m² Lagerflächen, ca. 64,30 m² exklusivem Duschbereich, ca. 201,34 m² Fahrradstellplatzflächen sowie ca. 116,25 m² Verkehrsflächen im Objekt „**Quartier Wandsbek Markt**“, **Wandsbeker Marktstraße 63-65, 22041 Hamburg**, geschlossen.

Die Parteien sind übereingekommen, dass § 5 Absatz 5.1 Ziffer 9 des Mietvertrags hinsichtlich der Berechnung der Nebenkostenvorauszahlung nicht der ursprünglich beabsichtigten Vereinbarung entspricht und daher eine Korrektur der Mietfestsetzung erfolgen muss.

Aus diesem Grunde vereinbaren die Parteien unter Bezugnahme auf den Mietvertrag was folgt:



§ 2 Mietobjekt **(Klarstellung zu § 2 Ziffern 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.7 (a) und 1.6.1 des Mietvertrages)**

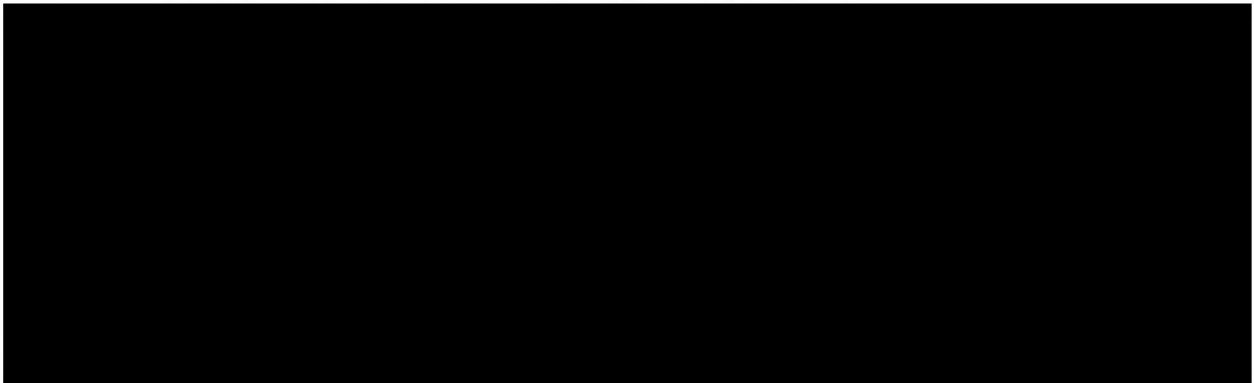
Die Parteien vereinbaren, dass sich die Frist für die Fertigstellung des Gestaltungskonzeptes verschieben soll. Somit werden folgende Paragraphen des Hauptmietvertrages wie folgt ersetzt:

- 1.5.3 Die Parteien vereinbaren, dass das Gestaltungskonzept bis zum **31.05.2026** fertig gestellt sein soll; der Vermieter wird apoprojekt (oder ein anderes Planungsbüro) im Rahmen der Beauftragung gemäß ~~§ 15.1~~ ^{15.1} ~~Fehler: Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.~~ eine entsprechende zeitliche Vorgabe machen, ohne selbst für die Einhaltung dieser Vorgabe dem Mieter gegenüber zu haften.
- 1.5.4 Die inhaltliche Erarbeitung und Erstellung des Gestaltungskonzeptes erfolgt in enger Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen dem Mieter und apoprojekt (oder einem anderen Planungsbüro). Der Mieter wird sicherstellen, dass die notwendigen personellen Kapazitäten für diese Zusammenarbeit und für alle notwendigen Abstimmungen mit apoprojekt (oder einem anderen Planungsbüro) und dem Vermieter zur Verfügung stehen, um die zeitliche Vorgabe einer Fertigstellung des Gestaltungskonzeptes bis zum **31.05.2026** zu erreichen. Der Vermieter wird bei der Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes mitwirken, insbesondere mit Blick auf mögliche Auswirkungen der im Gestaltungskonzept vorgesehenen Maßnahmen auf deren baulich-technische Umsetzbarkeit, den Bauablauf sowie die mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes verbundenen Kosten. Die Parteien werden das zwischen ihnen abgestimmte Gestaltungskonzept im Rahmen eines dem Formerfordernis des nachfolgenden **§ 18.4** entsprechenden Nachtrags zum Gegenstand des vorliegenden Mietvertrags machen. In diesem Nachtrag zum vorliegenden Mietvertrag werden die Parteien zugleich hinsichtlich der Anlagen und Einrichtungen, die nach Maßgabe des Gestaltungskonzeptes in das Mietobjekt eingebracht werden, vereinbaren, in wessen Eigentum diese stehen werden, wer für deren Instandhaltung, Instandsetzung und Ersatzbeschaffung verantwortlich ist und ob diese bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietobjekts an den Vermieter vom Mieter zurückgebaut werden müssen. In Zweifelsfällen sollen weiterhin die Regelungen des **§ 9** zur Anwendung kommen.
- 1.5.5 Vermieter und Mieter tragen nach Maßgabe des nachfolgenden **§ 1.5.6** die Kosten der Planung und baulichen Realisierung des gemäß **§ 1.5.4** abgestimmten Gestaltungskonzeptes, namentlich
- die Kosten für die Beauftragung von apoprojekt (oder einem anderen Planungsbüro) gemäß vorstehendem **§ 1.5.1**,
 - die Kosten für die baulich-technische Umsetzung des Gestaltungskonzeptes, wenn und soweit Leistungen des Gestaltungskonzeptes nicht in der Standardausstattung gemäß **ANLAGE 3** vorgesehen sind,
 - die Mehrkosten für die baulich-technische Umsetzung des Gestaltungskonzeptes, wenn und in dem Umfang, in dem diese die Kosten der baulich-technischen Umsetzung von in der

Standardausstattung gemäß **ANLAGE 3** vorgesehenen Leistungen übersteigen (klarstellend: einschließlich der Kosten von Maßnahmen zum Rückbau oder zur Änderung bereits ausgeführter Leistungen der Standardausstattung, soweit dies zur Realisierung des Gestaltungskonzepts erforderlich ist)

- die Kosten von Änderungen der Standardausstattung gemäß **ANLAGE 3**, die durch die Umsetzung des Gestaltungskonzepts bedingt sind, sowie
- die Kosten einer Verlängerung der Bauzeit als Folge der Umsetzung von Maßnahmen des Gestaltungskonzepts, wobei als vereinbart gilt, dass alle bis zum **31.05.2026** feststehenden und nachträglich nicht geänderten Maßnahmen nicht zu einer Verlängerung der Bauzeit führen.

Die Kosten der Planung und baulichen Realisierung des Gestaltungskonzepts werden nachfolgend die „**Kosten des Gestaltungskonzepts**“ genannt.



- 1.6.1 Der Mieter wird dem Vermieter den Änderungswunsch schriftlich in einer Weise darstellen, die es dem Vermieter ermöglicht, die sich aus der Realisierung des Änderungswunsches ergebenden Konsequenzen zu beurteilen, spätestens jedoch bis zum **31.05.2026**. Danach zugewandene Änderungswünsche werden nicht mehr berücksichtigt. Die Parteien werden sich jedoch über die Umsetzung geringfügiger Änderungswünsche auch nach dem **31.05.2026** jeweils verständigen, wenn durch die Umsetzung dieser Änderungswünsche eine Verzögerung des Übergabetermins gem. § 3.1 nicht zu befürchten ist.

§ 5 Schlussbestimmungen

Alle sonstigen Regelungen des Mietvertrages vom 23.05.2025, die durch diesen Nachtrag Nr. 1 nicht geändert werden, bleiben unberührt.

Den Vertragsparteien ist das gesetzliche Textformerfordernis der §§ 550, 126 b, 578 BGB für langfristige Mietverträge bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Formerfordernis Genüge zu tun. Mündliche Nebenabreden sind bis zum Abschluss dieses Nachtrages nicht getroffen worden.

Zur Erleichterung einer ordnungsgemäßen Dokumentation und aus Beweisgründen (deklaratorische Bedeutung) sollen dieser Nachtrag sowie weitere Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages sowie alle gegenüber dem anderen Vertragspartner abzugebenden Willenserklärungen (soweit abweichend in diesem Vertrag nicht anders vereinbart) jeweils in einer einheitlichen Erklärung in Schriftform gemäß § 126 BGB oder in elektronischer Form gemäß § 126 a BGB erfolgen. Dies gilt auch für eine dieses Formerfordernis aufhebende Vereinbarung. Die Parteien vereinbaren weiter, dass ein etwaiger Verstoß gegen die Regelungen in dieser Vereinbarung abweichend von § 125 Satz 2 BGB und § 154 Abs. 2 BGB nicht zur Nichtigkeit oder zum Nicht-Zustandekommen dieses Nachtrages führen soll, sondern jede Partei dazu berechtigt, die Einhaltung der oben vereinbarten Form zu Dokumentationszwecken zu verlangen.

Die Verpflichtung in den vorstehenden Absätzen gelten nicht für einen Dritten, der dem Schutzzweck des § 550 BGB unterliegt.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Nachtrages aus irgendeinem Grund unwirksam sein oder werden, wird hiervon die Gültigkeit des Nachtrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind gehalten, in einem solchen Fall eine wirksame Vereinbarung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommt.

Der Mieter hält sich an sein abgegebenes Angebot zum Abschluss dieses Nachtrages bis zu 4 (vier) Wochen gebunden.

Hamburg, den 30.04.2026
Union Investment Real Estate GmbH

Hamburg, den 30.04.26
Freie und Hansestadt Hamburg

§ 3 Mietbeginn und Mietdauer (Klarstellung § 3.1 des Mietvertrages)

§ 3.1 des Hauptmietvertrages wird wie folgt ersetzt:

- 3.1 Der Mietvertrag beginnt am Tag der Übergabe des Mietobjekts ("Mietbeginn"). Als frühester Übergabetermin wird der 30.06.2028 vereinbart. Die Übergabe erfolgt jedoch spätestens am **28.02.2029** (der „Spätesttermin“), jedoch unter der Voraussetzung, dass (i) das Gestaltungskonzept gemäß § 1.5 bis zum **31.05.2026** fertiggestellt und zwischen den Parteien abgestimmt ist und (ii) eine vollziehbare Baugenehmigung für das Bauvorhaben bis zum **31.07.2026** erteilt worden ist. Liegt das Gestaltungskonzept gemäß § 1.5 bis zum 31.05.2026 abgestimmt oder eine vollziehbare Baugenehmigung nicht bis zum **31.07.2026** vor, verschiebt sich der späteste Übergabetermin entsprechend.

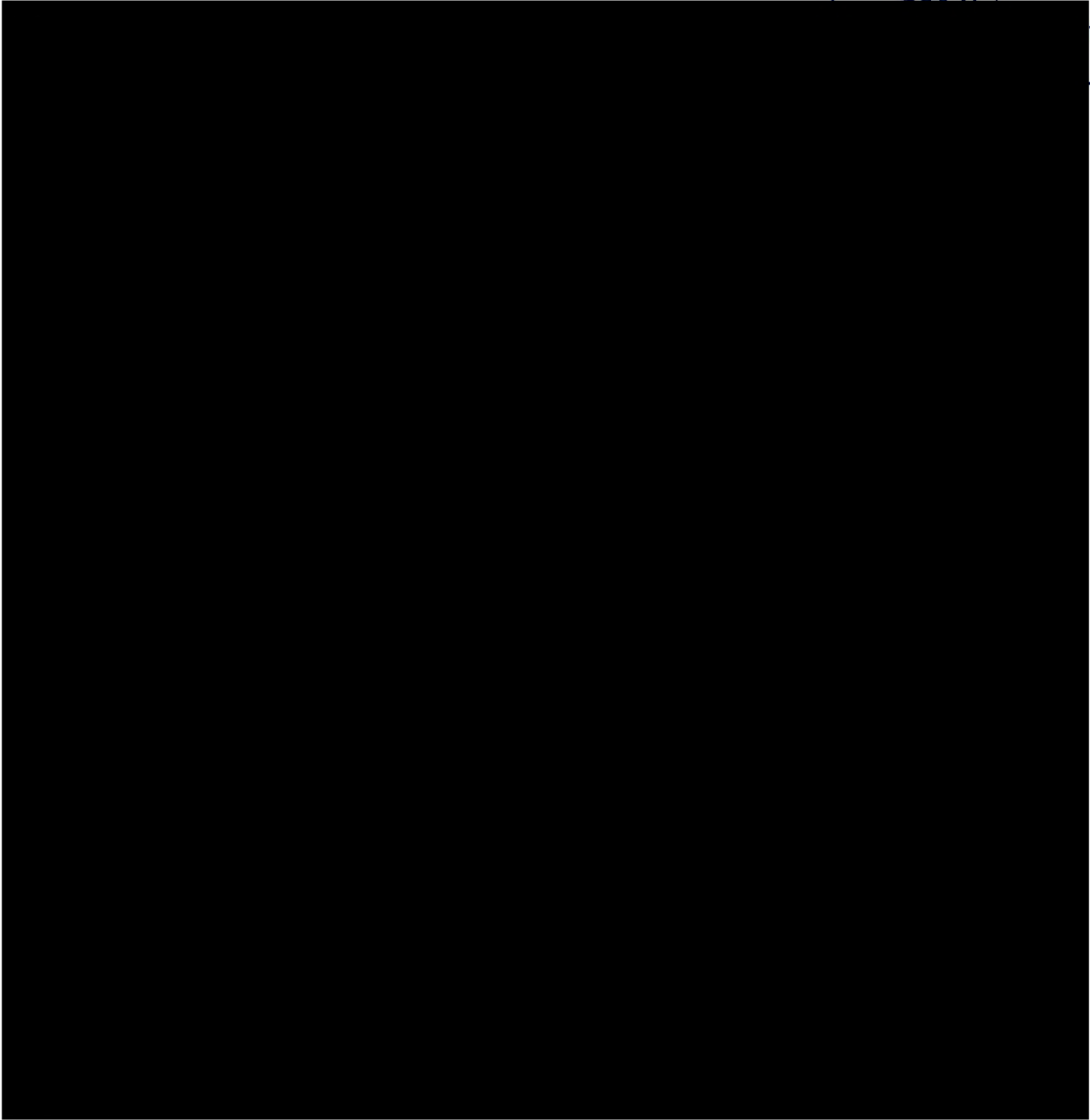
Sofern der Mieter die Ausführung von Änderungswünschen gemäß § 1.6.4 beauftragt, verpflichtet er sich in diesem Zusammenhang, dem Vermieter bis zum **30.06.2026** sämtliche für die Einreichung etwa erforderlicher Bauanträge für den Mieterausbau notwendigen Unterlagen („**Genehmigungsplanung**“) sowie die endgültigen und freigezeichneten Pläne und Baubeschreibungen für den mieterseitigen Ausbau („**Ausführungsplanung**“) vorzulegen und die endgültigen Angaben für den vermierterseitigen Ausbau zur Verfügung zu stellen. Übergibt der Mieter die vorgenannten Unterlagen später und/oder sind die ggfs. erforderlichen behördlichen Genehmigungen für die Abweichungen von der Standardausstattung nicht bis zum 30.11.2026 erteilt, verschiebt sich der Übergabetermin entsprechend.

§ 4 Zusatzvereinbarungen / Aufschiebende Bedingung / Rücktrittsrechte (Klarstellung § 19.2 Ziffer 3 des Mietvertrages)

Der im Rahmen des Bebauungsverfahrens vorgesehene Durchführungsvertrag zwischen Vermieter und Mieter wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. § 19.2 Ziffer 3 des Hauptmietvertrages wird wie folgt ersetzt:

3. Der Vermieter ist berechtigt, von diesem Mietvertrag zurückzutreten, wenn entweder
- der im Hinblick auf die Gesamtplanung des Objekts notwendige Bebauungsplan (vgl. § 0.3) nicht spätestens bis zum **30.06.2026** in Kraft getreten ist, oder
 - die notwendige Baugenehmigung zur Herstellung und Errichtung des Objekts aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht spätestens bis zum **31.07.2026** in vollziehbarer Form erteilt ist, oder
 - die notwendige Baugenehmigung oder der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehene Durchführungsvertrag zwischen dem Vermieter und der Freien und Hansestadt Hamburg Vereinbarungen, Auflagen, Bedingungen oder sonstige Nebenbestimmungen enthält, die eine Realisierung des Objekts und der Mietflächen für den Vermieter unzumutbar sind.

Ein Rücktritt nach den vorstehenden Vereinbarungen ist schriftlich (Textform ausreichend) gegenüber dem Mieter zu erklären. Wird ein dem Vermieter zustehendes Rücktrittsrecht nicht innerhalb von zwei Monaten nach seiner Entstehung nicht ausgeübt, erlischt es.



Anlage:
Nachtrag Nr. 1

