

9. NACHTRAG VOM 3. JULI 2023

**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),**
 - 3. NACHTRAG VOM 18. AUGUST 2017 (UR-NR. 1032/2017 M),**
 - 4. NACHTRAG VOM 30. NOVEMBER 2018 (UR-NR. 1475/2018 M),
5. NACHTRAG VOM 22. MAI 2019 (UR-NR. 627/2019 M),**
 - 6. NACHTRAG VOM 11. AUGUST 2021 (UR-NR. 1108/2021 M),**
 - 7. NACHTRAG VOM 11. AUGUST 2021 (UR-NR. 1109/2021 M)**
- UND**
- 8. NACHTRAG VOM 4. AUGUST 2021 (UR-NR. 1088/2021 M)**

JEWEIFS DER NOTARIN

[REDACTED]
**BETREFFEND DAS ÜBERSEEUARTIER SÜD
IN DER HAFENCITY HAMBURG**

V e r h a n d e l t

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

an diesem

3. Juli 2023

Vor mir, der hamburgischen Notarin

mit Amtsräumen

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

1.

geboren am

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)

geboren am

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

2.b)

geboren am

Anschrift: c/o Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH, Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf,
ausgewiesen durch BPA,

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 26. Juni 2023, 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, gemeinsam vertretungsberechtigte Bevollmächtigte für

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

aufgrund Vollmacht vom 30. Juni 2023, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubigt wird, als **Anhang** beigelegt ist,

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. als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, jeweils einzeln
vertretungsberechtigte Bevollmächtigte für

**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,

aufgrund Vollmacht vom 26. und 30. Juni 2023, welche bei
Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift,
deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubigt wird, als
Anhang beigelegt ist,

Quartiersmanagementgesellschaft

- D. als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, jeweils einzeln
vertretungsberechtigte Bevollmächtigte für

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

aufgrund Vollmacht vom 26. Juni 2023, welche bei Beurkundung im Original vorlag und diesem Protokoll in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubigt wird, als **Anhang** beigelegt ist,

Unibail Development

3.a) [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
Anschrift: c/o CGH Cruise Gate Hamburg GmbH, Am Sandtorkai 66,
20457 Hamburg
ausgewiesen durch BPA,

3.b) [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
Anschrift: c/o CGH Cruise Gate Hamburg GmbH, Am Sandtorkai 66,
20457 Hamburg
ausgewiesen durch italienischen Reisepass,

die Erschienenen zu 3.a) und 3.b) handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer für

CGH Cruise Gate Hamburg GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 154563, Geschäftsanschrift: Am Sandtorkai 66, 20457 Hamburg.

Betreiber KFT

Bescheinigung:

Hiermit bescheinige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister die Vertretungsbefugnis der Erschienenen zu 3.a) und 3.b) für die CGH Cruise Gate Hamburg GmbH.

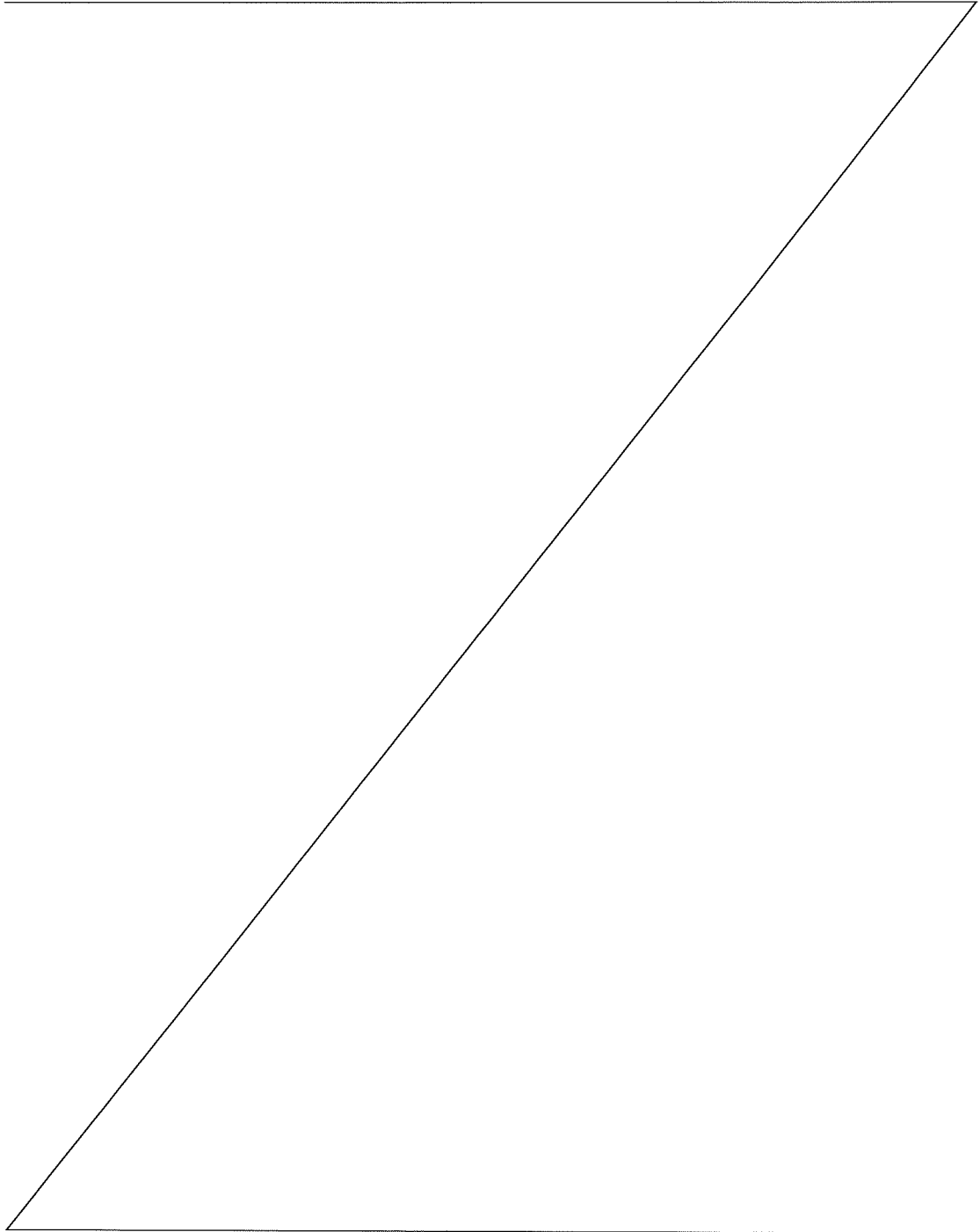
Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll den folgenden

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

9. Nachtrag,

in dem die von dem Erschienenen zu 1. vertretene Verkäuferin, die von den Erschienenen zu 2.a) und 2.b) sowie von der Unibail-Rodamco Investments GmbH vertretenen Gesellschaften einzeln (die den Investor Retail ausmachenden Gesellschaften allerdings insgesamt) sowie die von den Erschienenen zu 3.a) und 3.b)

vertretene CGH Cruise Gate Hamburg GmbH auch als **Partei**, mehrere gemeinsam und alle zusammen (je nachdem) auch als **Parteien** bezeichnet werden. Der Käufer Süd, die Quartiersmanagementgesellschaft und Unibail Development werden auch als **Unibail-Gesellschaften** bezeichnet.



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	8
Anlagenverzeichnis.....	9
0. Vorbemerkungen.....	10
A. Nachtrag zum Dauernutzungsvertrag.....	13
1. Änderung des Dauernutzungsvertrags.....	13
2. Bestellung von Dienstbarkeiten.....	13
3. Anpassung Ertragsgrenze.....	15
4. Stellplatznachweis.....	16
5. Bestätigungen.....	17
B. Überleitung des Dauernutzungsvertrags.....	18
C. Nutzungsvertrag Kaioperationsflächen.....	18
D. Sonstiges.....	19
1. Schlussbestimmungen.....	19
2. Durchführung.....	21
3. Hinweise.....	21

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage	Beschreibung
Anlage N9 A.1.1	1. Nachtrag zum Dauernutzungsvertrag
Anlage N9 A.2.3	Liste erforderlicher Dienstbarkeiten
Anlage N9 B.1	Überleitungsvereinbarung Dauernutzungsrecht
Anlage N9 C	Nutzungsvertrag über Kaioperationsflächen und Kaimauern

0. Vorbemerkungen

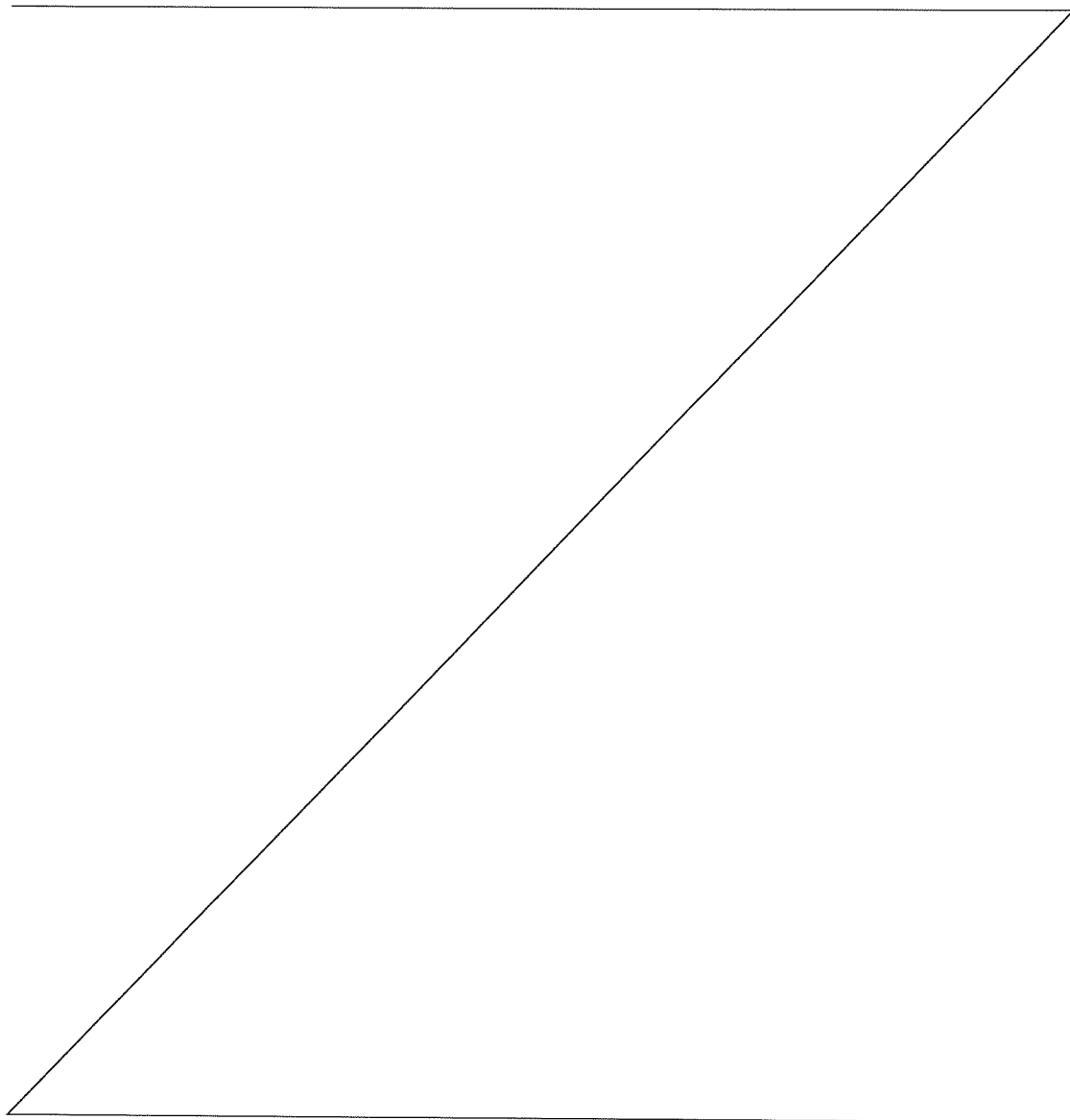
- 0.1 Die Verkäuferin und die Unibail-Gesellschaften haben in Teil A bis H der Rahmenurkunde vom 8., 9. und 10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1609/2014 M [REDACTED]), berichtigt durch die notaramtlichen Berichtigungserklärungen vom 30. Dezember 2014 und 9. Januar 2015, mehrere Verträge betreffend die Entwicklung des Südlichen Überseequartiers (*ÜSQ Süd*) in Hamburg-HafenCity geschlossen (zusammen mit den in folgender Ziffer 0.2 bezeichneten Nachträgen im Folgenden *Rahmenurkunde* genannt).
- 0.2 Zu den Verträgen gemäß Teil A bis H der Rahmenurkunde haben die Verkäuferin und die Unibail-Gesellschaften folgende Nachträge geschlossen:
- 1. Nachtrag vom 9. August 2016 (UR-Nr. 1034/2016 M [REDACTED]), berichtigt durch die notaramtliche Berichtigungserklärung vom 23. September 2016, (*1. Nachtrag zur Rahmenurkunde*),
 - 2. Nachtrag vom 25. Januar 2017 (UR-Nr. 160/2017 M [REDACTED]), (*2. Nachtrag zur Rahmenurkunde*),
 - Nachtrag 2A vom 26. Januar 2017 (UR-Nr. 168/2017 M [REDACTED]),
 - Nachtrag 2B vom 24. März 2017 (UR-Nr. 422/2017 M [REDACTED]),
 - 3. Nachtrag vom 18. August 2017 (UR-Nr. 1032/2017 M [REDACTED]),
 - 4. Nachtrag vom 30. November 2018 (UR-Nr. 1475/2018 M [REDACTED]), dieser geändert durch den 1. Nachtrag zur Dreiparteienvereinbarung vom 28. Januar 2021 (UR-Nr. 139/2021 M [REDACTED]),
 - 5. Nachtrag vom 22. Mai 2019 (UR-Nr. 627/2019 M [REDACTED]), berichtigt durch die notaramtliche Berichtigungserklärung vom 24. Mai 2019,
 - 6. Nachtrag vom 11. August 2021 (UR-Nr. 1108/2021 M [REDACTED]), berichtigt durch die notaramtlichen Berichtigungserklärungen vom 23. August 2021, (*6. Nachtrag zur Rahmenurkunde*),
 - 7. Nachtrag vom 11. August 2021 (UR-Nr. 1109/2021 M [REDACTED]) und
 - 8. Nachtrag vom 4. August 2021 (UR-Nr. 1088/2021 M [REDACTED]).
- 0.3 Der Käufer Süd hat sich in § 10.4.1 des Teils C der Rahmenurkunde vom 8., 9. und 10. Dezember 2014 (*GKV Süd*) gegenüber der Verkäuferin dazu

verpflichtet, auf der sogenannten Teilfläche E1 des ÜSQ Süd unter anderem ein integriertes Kreuzfahrtterminal (**Kreuzfahrtterminal ÜSQ**) einschließlich bestimmter Infrastruktureinrichtungen (**Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ**) zu planen und zu errichten. Die baulichen und nutzungsbezogenen Anforderungen an das Kreuzfahrtterminal ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ wurden in der ursprünglichen Fassung des § 10.4.1 GKV Süd in den Grundzügen vereinbart.

- 0.4 Das Kreuzfahrtterminal ÜSQ soll der Verkäuferin auf Grundlage eines Dauernutzungsrechts nach § 31 Abs. 2 WEG überlassen werden. Die Verkäuferin und Bleu 7 haben in Teil E der Rahmenurkunde (**Dauernutzungsrechtsvertrag**) die Nutzung und ihre dingliche Sicherung geregelt. Zudem enthielt der Dauernutzungsrechtsvertrag weitere, spezifischere Vereinbarungen in Bezug auf Planung und Errichtung des Kreuzfahrtterminals ÜSQ.
- 0.5 In Teil C Ziffer 14 des 1. Nachtrags zur Rahmenurkunde trafen der Käufer Süd und die Verkäuferin aufgrund der fortgeschrittenen Planung weitere Vereinbarungen in Bezug auf das Kreuzfahrtterminal ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ. Die Vereinbarungen betrafen unter anderem die Vergrößerung des Kreuzfahrtterminals ÜSQ von ca. 4.600 m² BGF auf ca. 10.200 m² BGF (Teil C Ziffern 14.2.1 und 14.3 des 1. Nachtrags zur Rahmenurkunde). Die Verkäuferin und Bleu 7 verpflichteten sich wiederum, den Dauernutzungsrechtsvertrag in einem weiteren, notariell zu beurkundenden Nachtrag an die veränderten Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich der veränderten Planungs- und Bauverpflichtungen, anzupassen, sowie weitere spezifische Anpassungen an den Regelungen des Dauernutzungsrechtsvertrages vorzunehmen (Teil C Ziffer 14.7 des 1. Nachtrags zur Rahmenurkunde). Dieser Nachtrag wurde bislang nicht geschlossen.
- 0.6 In Teil B des 6. Nachtrags zur Rahmenurkunde trafen der Käufer Süd und die Verkäuferin weitere Vereinbarungen in Bezug auf das Kreuzfahrtterminal ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ. Insbesondere trafen der Käufer Süd und die Verkäuferin eine abschließende Regelung in Bezug auf das vom Käufer Süd insoweit zu erbringende Bausoll (Teil B Ziffer 1 des 6. Nachtrags zur Rahmenurkunde). In diesem Zusammenhang wurde auch vereinbart, dass sich Planung und Bau des Kreuzfahrtterminals ÜSQ und der Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ ausschließlich nach den Regelungen des GKV Süd in der Fassung des 6. Nachtrags zur Rahmenurkunde und nicht mehr nach den Regelungen des Dauernutzungsrechtsvertrages richten und die Regelungen des Dauernutzungsrechtsvertrages, soweit sie nicht Planung und Bau des Kreuzfahrtterminals betreffen, zeitnah in einer Nachtragsvereinbarung fortgeschrieben werden sollten (Teil B Ziffer 1.2.2 des 6. Nachtrags zur Rahmenurkunde). Der Dauernutzungsvertrag soll Innenausbau und Nutzung ab Übergabe an die Verkäuferin regeln.
- 0.7 Mit diesem 9. Nachtrag zur Rahmenurkunde wollen die Parteien den Dauernutzungsrechtsvertrag dem aktuellen Vereinbarungsstand entsprechend ändern.

- 0.8 Die Verkäuferin ist berechtigt, dass Dauernutzungsrecht jederzeit mit Wirkung ab Nutzungsbeginn an einen Dritten zu übertragen, sofern die Freie und Hansestadt Hamburg an dem Dritten mit mindestens 50% der Geschäftsanteile (mittelbar) beteiligt ist (§ 26.2 des Dauernutzungsvertrag in der Fassung nach diesem 9. Nachtrag). Die Verkäuferin beabsichtigt die Übertragung des Dauernutzungsrechts an den Betreiber KFT mit diesem 9. Nachtrag zur Rahmenurkunde.
- 0.9 Die jeweiligen Parteien wollen ferner weitere Regelungen im Zusammenhang mit dem Dauernutzungsvertrag und der Erstellung des Kreuzfahrtterminal ÜSQ treffen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:



A. 1. Nachtrag zum Dauernutzungsvertrag

1. Änderung des Dauernutzungsvertrags

1.1 Die Verkäuferin und Bleu 7 ändern mit diesem 1. Nachtrag den

Dauernutzungsvertrag

so, dass er den in Anlage N9 A.1.1 wiedergegebenen Inhalt (einschließlich Anlagen) annimmt. Von einem Einzelnachweis der vorgenommenen Änderungen wird abgesehen.

1.2 Bleu 1 tritt dem Dauernutzungsvertrag in der so geänderten Fassung als Partei bei und übernimmt als solche alle sie betreffenden Vereinbarungen.

2. Bestellung von Dienstbarkeiten

2.1 Zur Nutzung des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands (wie im Dauernutzungsvertrag definiert) gemäß Dauernutzungsvertrag ist es erforderlich, dass der Dauernutzungsinhaber bestimmte Flächen nutzen kann, die außerhalb des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands liegen. Um die Nutzung der betreffenden Flächen dinglich zu sichern, verpflichtet sich der Investor Retail nach Maßgabe der folgenden Regelungen in Teil A §§ 2.2 bis 2.6, im Grundbuch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zur Eintragung zu bringen. Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sollen vor allem die Nutzung der Zufahrts- und Zugangswege sowie die Anbindung und Erschließung des Nutzungsgegenstandes (wie im Dauernutzungsvertrag definiert) dinglich sichern.

2.2 Hinsichtlich der nicht vom Dauernutzungsrecht erfassten Flächen, Anlagen und Einrichtungen des Nutzungsgegenstandes und hinsichtlich der Flächen der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Bauwerks und des Grundstücks (jeweils wie im Dauernutzungsvertrag definiert), für die eine Nutzung für Zwecke des Dauernutzungsinhabers nach dem Dauernutzungsvertrag über § 33 Abs. 3 WEG nicht ausreichend gesichert ist, verpflichtet sich der Investor Retail, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nach Maßgabe des 2. Nachtrags zur Rahmenurkunde und des 6. Nachtrags zur Rahmenurkunde zu bestellen. Soweit insbesondere aufgrund des Planungsfortschritts noch möglich, erfolgt die Bestellung unter Ausnutzung der nach Maßgabe des 2. Nachtrags zur Rahmenurkunde eingetragenen Vormerkungen, ansonsten an rangbereiter Stelle. Der Verkäuferin dürfen im Rahmen der Dienstbarkeitenbestellung nur insofern Kosten, insbesondere für Instandhaltung bzw. Instandsetzung oder Erneuerung auferlegt werden, wie dies in der Rahmenurkunde, insbesondere im GKV Süd, und ihren Nachträgen vorgesehen ist oder künftig zwischen den Parteien noch vereinbart wird.

2.3 Der Investor Retail verpflichtet sich ferner, die erforderlichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten unverzüglich nach deren Abstimmung mit der und Freigabe durch die Verkäuferin zu bestellen.

In Bezug auf Teil C Ziffer 14.4.4 (ii) des 1. Nachtrags zur Rahmenurkunde sind die Parteien einig, dass es nur auf die Eintragung der in **Anlage N9 A.2.3** genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ankommt. Sofern die eingetragenen Vormerkungen nach Prüfung des Grundbuchamts nicht mehr genutzt werden können, erfolgt die Eintragung an rangbereiter Stelle (gegebenenfalls im Rang vor Rechten in Abt. II, soweit die Rechte dort nicht zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg bestellt werden). Die Parteien stellen fest, dass Teil C Ziffer 14.4.4(ii) des 1. Nachtrags zur Rahmenurkunde in Bezug auf die in **Anlage N9 A.2.3** unter lfd. Nr. 11 und 12 genannten Rechte bereits erfüllt ist, da diese Rechte bereits als beschränkte persönliche Dienstbarkeit – und nicht lediglich als Vormerkung – im Grundbuch eingetragen sind.

Der Verkäuferin bleibt die Benennung weiterer erforderlicher beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten unbenommen. Die Verkäuferin bleibt zudem berechtigt, eine Neubestellung der bereits eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten oder eine von den Vormerkungen abweichende Bestellung zu verlangen, soweit dies aufgrund des seit der ursprünglichen Eintragung erzielten Planungsfortschritts erforderlich ist. Die Verkäuferin wird die in **Anlage N9 A.2.3** genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen insoweit prüfen. Die Bestätigung des Eintritts der Voraussetzung von Teil C Ziffer 14.4.4 (ii) des 1. Nachtrags zur Rahmenurkunde bleibt hiervon unberührt.

Für den Fall, dass sich aufgrund des mittlerweile erzielten Planungsfortschritts erweist, dass die Eintragung einer oder mehrerer der in **Anlage N9 A.2.3** genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten tatsächlich nicht mehr erforderlich ist/sind, stellen die Parteien klar, dass die Eintragung der betreffenden Dienstbarkeiten keine Fälligkeitsvoraussetzung nach Teil C Ziffer 14.4.4 (ii) des 1. Nachtrags zur Rahmenurkunde ist.

- 2.4 Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind grundbuchlich in dem in Teil A §§ 2.2 und 2.3 bestimmten Rang und vor allen Belastungen in Abt. III des betroffenen Grundbuchs (vgl. § 24.4 GKV Süd, mit Ausnahme etwaiger Belastungen in Abt. III zu Gunsten der Verkäuferin) zu bestellen und zur Eintragung zu bringen.
- 2.5 Der Investor Retail wird die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bei entsprechender Aufforderung durch die Verkäuferin wahlweise auch zugunsten des Betreibers KFT bestellen. Den Parteien ist bekannt, dass in einem solchen Fall die Nutzung von Vormerkungen ausgeschlossen sein kann und bereits eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Betreibers KFT neu eingetragen werden müssen, was nur an der in diesem Zeitpunkt nächstfolgenden Rangstelle erfolgen kann (vgl. Teil A Ziffer 2.2). Die Abstimmungen zum Inhalt der in **Anlage N9 A.2.3** genannten Dienstbarkeiten erfolgen in jedem Fall – insbesondere auch im Fall einer Aufforderung nach Satz 1 – ausschließlich zwischen der Verkäuferin und dem Investor Retail (siehe Teil B Ziffer 5.5 des 2. Nachtrags zur Rahmenurkunde).
- 2.6 Wenn und soweit für die Eintragung der zu bestellenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten die Bewilligung und Beantragung oder sonstige

Handlungen weiterer Grundstückseigentümer erforderlich ist, garantiert der Investor Retail, dass die Bewilligung und Beantragung der entsprechenden Eintragung durch den oder die weiteren Grundstückseigentümer der beurkundenden Notarin unverzüglich in grundbuchmäßiger Form vorgelegt werden.

- 2.7 Die Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten berührt nicht das Recht einer Mitnutzung von Flächen im Rahmen des Dauernutzungsrechts (vgl. § 33 Abs. 3 WEG). Die im GKV Süd bereits enthaltenen Regelungen zur Bestellung von Dienstbarkeiten bleiben von diesem 9. Nachtrag unberührt.
- 2.8 Im Falle eines Wiederaufbaus (§ 22 des Dauernutzungsrechtsvertrags) verpflichtet sich der Investor Retail zu einer etwaig erforderlichen Wieder- oder Neubestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.

3. Anpassung Ertragsgrenze

3.1 Der Dauernutzungsrechtsvertrag sieht vor, dass sich die Parteien auf eine angemessene Erhöhung der Ertragsgrenze verständigen werden, wenn die von der Europäischen Zentralbank festgelegten Inflationsziele über mehr als zwei aufeinanderfolgende Jahre überschritten werden (siehe Ziffer 2.1 lit. a) der Anlage DNR N1 10.2). Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Preissteigerungen einigen sich die Parteien auf eine Neuregelung der in Ziffer 2 der Anlage DNR N1 10.2 beschriebenen Aufteilung der Mieterträge.

3.2 Mietertrag ist die tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete (ohne Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer). Mieterträge, jeweils pro qm und Monat, bezogen auf die gesamten vermieteten Fläche der Teilausbaufäche im gewichteten Durchschnitt, werden wie folgt zwischen Dauernutzungsrechtsinhaber und Grundstückseigentümer aufgeteilt:

- (a) der Mietanteil bis zu einschließlich EUR [REDACTED] steht ausschließlich dem Dauernutzungsrechtsinhaber zu,
- (b) der Mietanteil von über EUR [REDACTED] bis zu EUR [REDACTED] steht ausschließlich dem Grundstückseigentümer zu, und
- (c) der Mietanteil über EUR [REDACTED] steht ausschließlich dem Dauernutzungsrechtinhaber zu.

(Beispiel: bei einer Miete von EUR [REDACTED] erhält der Grundstückseigentümer EUR [REDACTED] und der Dauernutzungsrechtinhaber EUR [REDACTED], d.h. EUR [REDACTED] gemäß lit a) + EUR [REDACTED] gemäß lit c) als Differenz zwischen EUR [REDACTED] und EUR [REDACTED]).

3.3 Die Parteien stimmen überein, dass die Anpassung der Ertragsgrenze nach Ziffer 2.1 lit. a der Anlage DNR N1 10.2 mit der hier getroffenen Regelung abschließend erfolgt ist. Es findet keine weitere Anpassung der Ertragsgrenze statt. Die übrigen in Ziffer 2 der Anlage DNR N1 10.2 getroffenen Regelungen (z.B. Zahlungsweise) bleiben unberührt.

4. Stellplatznachweis

- 4.1 Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Amt für Bauordnung und Hochbau) (**BSW**) hat am 29. Juni 2023 einen „Änderungsbescheid Nummer 5 zum Genehmigungsbescheid über die Tektur des Kreuzfahrtterminals mit den Veranstaltungen 1 bis 7“ erlassen (**Änderungsbescheid**). Der Änderungsbescheid stellt fest, dass durch die Nutzung des Kreuzfahrtterminals für Veranstaltungen ein Bedarf von 420 Kfz-Stellplätzen entsteht, von denen 20 Kfz-Stellplätze für den Zeitraum der Veranstaltungen vorzuhalten sind. Die übrigen 400 Kfz-Stellplätze werden gestundet und sind unter Umständen durch eine Ausgleichsabgabe abzulösen (§ 49 HBauO). Zudem stellt der Änderungsbescheid einen Bedarf von 67 Fahrradstellplätzen für die Veranstaltungsnutzung fest, die aufgrund geringeren Bedarfs befristet bis zum 1. April 2028 gestundet sind.
- 4.2 Der Investor Retail bestätigt, dass der Nachweis für 20 Kfz-Stellplätze erbracht wird, und weist darauf hin, dass die übrigen 400 Kfz-Stellplätze nicht in der Tiefgarage ÜSQ nachgewiesen werden könnten.
- 4.3 Für 200 Kfz-Stellplätze erfolgt die Stundung auf Grundlage des Abschlusses einer Vereinbarung mit der S-Bahn Hamburg GmbH im Auftrag des Hamburger Verkehrsverbundes zur Bereitstellung sog. Kombi-Tickets. Für weitere 200 Kfz-Stellplätze erfolgt die Stundung auf Grundlage voraussichtlich geringeren Bedarfs. Diese Stundung ist bis zum 1. April 2028 befristet. Im Falle eines Nicht-Abschlusses der Vereinbarung mit der S-Bahn Hamburg GmbH und/oder später tatsächlich erhöhten Bedarfs an Kfz- oder Fahrradstellplätzen wäre für die gestundeten Stellplätze eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.
- 4.4 Gemäß Teil C Ziffer 14.2.5 des 1. Nachtrags soll der Dauernutzungsrechtsinhaber berechtigt sein, das Kreuzfahrtterminal ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ auch für Veranstaltungen zu nutzen, wobei es die alleinige Aufgabe des Dauernutzungsrechtsinhabers ist, alle zusätzlichen Voraussetzungen für die Nutzung zu Veranstaltungszwecken zu erfüllen; dies umfasst auch die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Auflagen.
- 4.5 Vor diesem Hintergrund stellt die Verkäuferin den Käufer Süd von sämtlichen künftig erhobenen Ablöseforderungen im Zusammenhang mit den Veranstaltungsstellplätzen für Kfz und Fahrräder vollumfänglich frei. Falls es zu einer entsprechenden Ablöseforderung der BSW kommt und die Verkäuferin einen Verzicht auf die Ablöseforderung erreichen will, wird der Käufer Süd die Verkäuferin soweit möglich und zumutbar unterstützen. Als zumutbar gilt insbesondere die Bereitstellung von beim Käufer Süd vorhandenen Informationen, die der Verkäuferin nicht vorliegen (z.B. Zählraten), und das Führen von Schriftverkehr mit der BSW auf Grundlage von durch die Verkäuferin vorbereiteten und mit dem Käufer Süd abzustimmenden Entwürfen. Sofern gegen eine Entscheidung der BSW Rechtsbehelfe eingelegt werden, erfolgt dies ausschließlich auf Kosten der Verkäuferin und entbindet nicht von der sofortigen Freistellung, sofern den Rechtsbehelfen keine aufschiebende Wirkung zukommt oder eine Zahlungsfristverlängerung gewährt wird. Im Falle eines erfolgreich eingelegten Rechtsbehelfs tritt der Käufer Süd

etwaige Rückzahlungsansprüche gegen die BSW an die dies annehmende Verkäuferin ab.

- 4.6 Die vertragliche Absicherung mit der S-Bahn Hamburg GmbH im Auftrag des Hamburger Verkehrsverbundes für die kostenlose Einräumung der Hin- und Rückfahrt mit dem ÖPNV zu den Veranstaltungen 1-7 liegt in der Verantwortung der Verkäuferin und/oder des Betreiber KFT.
- 4.7 Die Verkäuferin oder der Betreiber KFT können aus dem Änderungsbescheid Nummer 5 keine privatrechtlichen Ansprüche auf Nutzung von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder herleiten. Privatrechtliche Nutzungsansprüche sind abschließend im Dauernutzungsvertrag geregelt.
- 4.8 Der Investor Retail wird dauerhaft dafür Sorge tragen, dass der Nachweis der 20 tatsächlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze möglich bleibt.
- 4.9 Die Parteien teilen das Verständnis, dass mit dem Änderungsbescheid vom 29. Juni 2023 die Ziffern 8 und 9 des Änderungsbescheids Nummer 2 vom 6. Oktober 2020 insgesamt aufgehoben sind. Die Parteien werden sich diesbezüglich gemeinsam um eine unverzügliche Klarstellung von Ziffer 19 des Änderungsbescheids vom 29. Juni 2023 bemühen. Es wird klargestellt, dass die Unibail-Rodamco ÜSQ Development GmbH als Adressatin des Bescheids erforderlichenfalls auch Widerspruch gegen diese Bestimmung einlegen kann. Die Parteien stimmen darin überein, dass der Investor Retail nicht verpflichtet ist, die in Ziffer 9 des Änderungsbescheids Nummer 2 vom 6. Oktober 2020 benannten Kfz-Stellplätze für die Veranstaltungsnutzung herzustellen, nachzuweisen, abzulösen oder auf andere Weise zur Ermöglichung einer Veranstaltungsnutzung im Kreuzfahrtterminal ÜSQ beizutragen. Auf Teil C Ziffer 14.2.5 des 1. Nachtrags wird verwiesen.
- 4.10 Bleu 1 bestätigt, dass Besucher der städtischen Veranstaltungen 1-7 die Tiefgarage ÜSQ im Rahmen ihrer Kapazität und zu denselben Konditionen wie andere Besucher des Westfield Hamburg-Überseequartier nutzen dürfen.

5. Bestätigungen

- 5.1 Mit diesem Nachtrag zum Dauernutzungsvertrag erfüllen die Parteien ihre Verpflichtungen zum Abschluss von Nachträgen zum Dauernutzungsvertrag gemäß Teil C Ziffer 14.7 des 1. Nachtrags zur Rahmenurkunde sowie Teil B Ziffer 1.2.2 des 6. Nachtrags zur Rahmenurkunde.
- 5.2 Die Parteien bestätigen, dass sich Planung und Bau des Kreuzfahrtterminal ÜSQ und der Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ ausschließlich nach den Regelungen des GKV Süd in der Fassung des 6. Nachtrags richten. Hinsichtlich des Innenausbaus trifft der Dauernutzungsvertrag über den GKV Süd hinausgehende Regelungen.
- 5.3 Die Parteien bestätigen, dass die Übergabe und Abnahme des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands mit Wirkung zum 16. Juni 2023 erfolgt ist.

B. Überleitung des Dauernutzungsvertrags

1. Die Verkäuferin und der Betreiber KFT schließen die

Überleitungsvereinbarung Dauernutzungsrecht,

die dieser Urkunde als **Anlage N9 B.1** beigelegt ist (***Überleitungsvereinbarung***).

2. Die Verkäuferin leitet mit der Überleitungsvereinbarung ihre Position als Dauernutzungsrechtsinhaber aus dem Dauernutzungsvertrag in der Fassung dieses 9. Nachtrags mit sämtlichen Rechten und Pflichten (d.h. schuldfreiend) auf den dies annehmenden Betreiber KFT über. Dies gilt insbesondere auch für das im Zusammenhang mit der Teilausbaufläche stehende Recht zur Vermietung und (ggf. teilweisen) Vereinnahmung von Mieterträgen (siehe § 10.2 des Dauernutzungsvertrages i.V.m. Ziffer 2.1 der Anlage DNR N1 10.2). Die Vertragsüberleitung wird mit grundbuchlicher Eintragung des Betreiber KFT als neuem Dauernutzungsberechtigten wirksam. Mit sofortiger Wirkung bis zur grundbuchlichen Eintragung des Betreiber KFT stellen die Parteien den Betreiber KFT bereits jetzt wirtschaftlich so, als sei er bereits Dauernutzungsrechtsinhaber.
3. Die Verkäuferin erklärt hiermit gegenüber Bleu 1 und Bleu 7 die Überleitung ihrer Position aus dem Dauernutzungsvertrag an den Betreiber KFT (vgl. Ziffer 26.2 des Dauernutzungsvertrages). Der Investor Retail, insbesondere Bleu 1 und Bleu 7, stimmt der Überleitung vorsorglich noch einmal zu.
4. Die Verkäuferin überträgt mit der Überleitungsvereinbarung ebenfalls die Verpflichtung zum Ausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands gemäß § 10.4b GKV Süd mit sofortiger Wirkung vollumfänglich auf den Betreiber KFT. Der Betreiber KFT übernimmt die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen gegenüber dem Investor Retail und der mfi Shopping Center Management GmbH. Der Investor Retail bestätigt, dass der nach § 10.4b.7.2 GKV Süd erforderliche Nachweis damit erbracht ist. Der Dauernutzungsvertrag in der heute beurkundeten Fassung hat gegenüber § 10.4b GKV Süd Vorrang, soweit er weitergehende oder abweichende Regelungen enthält.
5. Die Verkäuferin bestätigt, dass sie sich bei der jeweiligen Übergabe gemäß §§ 10.4a.7.2 und 10.4a.7.3 GKV Süd auch weiterhin ausschließlich durch die HafenCity Hamburg GmbH vertreten lassen wird (§ 10.4a.7.5 GKV Süd). Mit der Übergabe an die Verkäuferin gilt zugleich auch die Übergabe an den Betreiber KFT als erfolgt und die Überlassungspflicht durch den Investor Retail unter dem Dauernutzungsvertrag als erfüllt.

C. Nutzungsvertrag Kaioperationsflächen

1. Die Verkäuferin und der Betreiber KFT schließen den

Nutzungsvertrag über Kaioperationsflächen und Kaimauern

ab, der dieser Urkunde als **Anlage N9 C** beigelegt ist.

2. Die Verkäuferin bestätigt, dass sämtliche ihr gegenüber bestehenden vertraglichen Rechte des Käufers Süd, des Investor Süd, der Quartiersmanagementgesellschaft und der Unibail Development, insbesondere solche gemäß Rahmenurkunde und dem Gestattungsvertrag vom 7. März 2017, vom Abschluss des Nutzungsvertrags über Kaioperationsflächen und Kaimauern unberührt bleiben. Die Verkäuferin wird ihre vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Käufer Süd, dem Investor Süd, der Quartiersmanagementgesellschaft und der Unibail Development weiter uneingeschränkt erfüllen.
3. Dem Betreiber KFT ist bekannt, dass sich die Verkäuferin zur Einräumung eines Sondernutzungsrechts für die sogenannte Plazafläche verpflichtet hat (siehe § 14.7 des Dauernutzungsvertrages und § 10.3.2 GKV Süd). Der Betreiber KFT bestätigt, dass ihm der Inhalt dieser Regelungen und sich daraus ergebende Einschränkungen der Nutzung der Plazafläche ebenfalls bekannt sind.

D. Sonstiges

1. Schlussbestimmungen

- 1.1 Die Parteien (ausgenommen die Verkäuferin) sind verpflichtet, in diesem 9. Nachtrag übernommene Pflichten 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 dies, 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.
- 1.2 Den Parteien ist der Inhalt des Hamburgischen Transparenzgesetzes bekannt. Sie wissen um die sich hieraus für die Verkäuferin ergebenden Transparenzpflichten und erkennen diese an.
- 1.3 Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien: Die Verkäuferin kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung des Nachtrags im Informationsregister von diesem 9. Nachtrag zurücktreten, wenn der Verkäuferin nach Veröffentlichung des 9. Nachtrags von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Nachtrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am 9. Nachtrag der Verkäuferin unzumutbar ist.
- 1.4 Die Kosten der Beurkundung und Umsetzung des Dauernutzungsvertrages trägt die Verkäuferin (vgl. § 25.1 des Dauernutzungsvertrages). Die Kosten der Beurkundung und Umsetzung der Überleitungsvereinbarung Dauernutzungsrecht trägt der Betreiber KFT. Die Kosten der Beurkundung und Umsetzung des Nutzungsvertrags über Kaioperationsflächen und Kaimauern tragen die Verkäuferin und der Betreiber KFT zu gleichen Teilen. Alle etwaigen weiteren Kosten der Beurkundung tragen die Parteien zu je gleichen Teilen. Die Kosten der anwaltlichen Beratung im Zusammenhang mit diesem 9. Nachtrag trägt jede Partei selbst.

- 1.5 Eine Beteiligung des Käuferkonsortiums als Partei dieser Urkunde ist wegen § 27.11 GKV Süd nicht erfolgt. Die Parteien stellen vorsorglich klar, dass in diesem 9. Nachtrag keine Verpflichtungen zu Lasten des Käuferkonsortiums bewirkt werden; im Zweifel ist dieser 9. Nachtrag entsprechend auszulegen. Die Parteien erklären, dass dieser 9. Nachtrag, sollte dennoch eine Verpflichtung zu Lasten des Käuferkonsortiums enthalten sein, ohne diese Verpflichtung zwischen den Parteien wirksam sein soll.
- 1.6 Die Parteien stimmen allen zur Umsetzung dieses 9. Nachtrags erforderlichen grundbuchlichen Änderungen zu.
- 1.7 Eine Beteiligung des Käufers Wohnen, des Garanten Käufer Wohnen, des Käufers Wohnen B und des Garanten Käufer Wohnen B ist im Hinblick auf Teil D, Ziffer 8.1 des 4. Nachtrags bzw. Teil D Ziffer 5.1 des 8. Nachtrags entbehrlich.
- 1.8 Änderungen der diesem 9. Nachtrag beigefügten Verträge werden ohne Beteiligung der weiteren Parteien dieses 9. Nachtrags vorgenommen, sofern nicht in Rechte und Pflichten einer solchen weiteren Partei nachteilig eingegriffen wird. Künftige Änderungen der Rahmenurkunde oder von Teilen hiervon (insbesondere des GKV Süd) sind ohne Beteiligung des Betreiber KFT zulässig, soweit sie nicht in Rechte und Pflichten des Betreiber KFT nachteilig eingreifen.
- 1.9 Sollte eine Bestimmung dieses 9. Nachtrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses 9. Nachtrags. § 306 BGB (Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen) bleibt unberührt.
- 1.10 Sollte eine Bestimmung dieses 9. 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 9. Nachtrags gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in diesem 9. Nachtrag.
- 1.11 Alle Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses 9. 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.
- 1.12 Soweit Anlagen dieser Urkunde nicht unmittelbar beigefügt sind, enthält die UVZ-Nr. 775/2023 M [REDACTED] Hamburg, vom 3. Juli 2023 (nachfolgend die **Bezugsurkunde**) die Anlagen zu diesem 9. Nachtrag, welche den Parteien vollinhaltlich bekannt sind. Die Urschrift der Bezugsurkunde sowie die Urschriften bzw. beglaubigten Abschriften der in Ziffern 0.1 und 0.2 der Vorbemerkungen genannten Urkunden lagen 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 vorgenannten Urkunden bekannt ist und

verzichten nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung hiermit auf deren erneute Verlesung und die Vorlage der enthaltenen Pläne zur Durchsicht sowie auf ein Beifügen zu dieser Urkunde.

2. Durchführung

2.1 Diese Urkunde soll von der Notarin [REDACTED] durchgeführt werden. 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 dieser Urkunde erforderlich oder dienlich sind, insbesondere 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.

2.2 Weiterhin werden die Notariatsangestellten,

[REDACTED]

Geschäftsanschrift: [REDACTED], jeweils einzeln und befreit von § 181 BGB, bevollmächtigt ebenfalls die erforderlichen Erklärungen zur Durchführung dieser Urkunde abzugeben und entgegenzunehmen. Sie können insbesondere Eintragungen, Änderungen, Löschungen und Rangänderungen im Grundbuch bewilligen und beantragen. 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.

3. Hinweise

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

- (a) 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.

- (b) Die Parteien haften für die Kosten dieser Beurkundung als Gesamtschuldner.
- (c) Die Notarin hat steuerlich nicht beraten.

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



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

Die Freie und Hansestadt Hamburg erteilt hiermit

[REDACTED]
[REDACTED]

beide geschäftsansässig:

[REDACTED]
[REDACTED]

– nachfolgend „Bevollmächtigte“ –

folgende Vollmacht:

1. Die Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) hat folgende Verträge geschlossen:

- a) unter anderem mit verschiedenen zur Projektgemeinschaft ING (inzwischen ausgeschieden), Groß & Partner und Propertize B.V. (ehemals Bouwfonds) gehörenden Käufergesellschaften (nachfolgend insgesamt „Käuferkonsortium“) einen Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 (UR-Nr. 2006/2005 A [REDACTED]), zu dem inzwischen folgende Nachträge bestehen: 1. Nachtrag vom 18. November 2005 (UR-Nr. 2458/2005 A [REDACTED]), 2. Nachtrag vom 4./5. Oktober 2007 (UR-Nr. 1844/2007 A [REDACTED]) samt Änderungsurkunde vom 26. November 2007 (UR-Nr. 2351/2007 A [REDACTED]), 3. Nachtrag vom 28./29. Dezember 2007 (UR-Nr. 2673/2007 A [REDACTED]), 4. Nachtrag vom 15. Februar 2008 (UR-Nr. 293/2008 A [REDACTED]), 5. Nachtrag vom 18. Dezember 2009 (UR-Nr. 1582/2009 A [REDACTED]), Nachtrag 5A vom 23. März 2010 (UR-Nr. 554/2010 T [REDACTED]), 6. Nachtrag vom 23. April 2010 (UR-Nr. 701/2010 T [REDACTED]), 7. Nachtrag vom



LIG Hamburg
Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Geschäftsführer [REDACTED]

LIG Hamburg ist ein Unternehmen der Finanzbehörde Hamburg

Verwaltungsratsvorsitzender [REDACTED]

22. Dezember 2011 (UR-Nr. 1481/2011 T [REDACTED]), 8. Nachtrag vom 19. September 2012 (UR-Nr. 1157/2012 T [REDACTED]), die Ausgliederungsvereinbarung SPV 12, zugleich 9. Nachtrag (UR-Nr. 788/2013 T [REDACTED]), 10. Nachtrag vom 11. Oktober 2013 (UR-Nr. 1345/2013 T [REDACTED]) sowie 11. Nachtrag vom 4. Dezember 2013 (UR-Nr. 1644/2013 T [REDACTED])

– die in dieser Ziffer 1 a)) genannten Urkunden nachfolgend insgesamt **„Grundstückskaufvertrag 2005“** –

sowie

b) unter anderem mit verschiedenen zum Käuferkonsortium und zum Unibail-Rodamco-Konzern gehörenden Gesellschaften mehrere Vereinbarungen betreffend das südliche Überseequartier in der Hamburger HafenCity, wie in der Rahmenurkunde vom 8. bis 10. Dezember 2014 nebst Anlagen (UR-Nr. 1609/2014 M [REDACTED]) niedergelegt, zu der inzwischen folgende Nachträge bestehen: 1. Nachtrag vom 9. August 2016 (UR-Nr. 1034/2016 M [REDACTED]), 2. Nachtrag vom 25. Januar 2017 (UR-Nr. 160/2017 M [REDACTED]), Nachtrag 2A vom 26. Januar 2017 (UR-Nr. 168/2017 M [REDACTED]), Nachtrag 2B vom 24. März 2017 (UR-Nr. 422/2017 M [REDACTED]), 3. Nachtrag vom 18. August 2017 (UR-Nr. 1032/2017 M [REDACTED]), 4. Nachtrag vom 30. November 2018 (UR-Nr. 1475/2018 M [REDACTED]), 5. Nachtrag vom 22. Mai 2019 (UR-Nr. 627/2019 M [REDACTED]), dieser berichtigt durch die notaramtliche Berichtigungserklärung vom 24. Mai 2019, 1. Nachtrag vom 28. Januar 2021 zur Dreiparteienvereinbarung vom 30. November 2018 (UR-Nr. 1475/2018 M [REDACTED]) (UR-Nr. 139/2021 M [REDACTED]), 6. Nachtrag vom 11. August 2021 (UR-Nr. 1108/2021 M [REDACTED]), dieser berichtigt durch die notaramtliche Berichtigungserklärung vom 23. August 2021, 7. Nachtrag vom 11. August 2021 (UR-Nr. 1109/2021 M [REDACTED]) sowie 8. Nachtrag vom 4. August 2021 (UR-Nr. 1088/2021 M [REDACTED])

– die in dieser Ziffer 1 b)) genannten Urkunden nachfolgend insgesamt **„Rahmenurkunde ÜSQ Süd“** –

2. Die Vollmacht erstreckt sich auf sämtliche Teilflächen, die Gegenstand des Grundstückskaufvertrags 2005 und/oder der Rahmenurkunde ÜSQ Süd waren oder sind oder im Rahmen von künftigen Nachträgen zum Grundstückskaufvertrag 2005 und/oder zur Rahmenurkunde ÜSQ Süd werden. Dies betrifft insbesondere die folgenden Teilflächen (eingetragen jeweils im Grundbuch des Amtsgericht Hamburg, Grundbuch von

Altstadt Süd unter den nachfolgend angegebenen Blattnummern und jeweils einschließlich etwaiger zwischenzeitlich gebildeter Mit- und Sondereigentumsanteile):

- Flurstück 2097 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3161);
- Flurstück 2096 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3162);
- Flurstück 2095 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3163);
- Flurstücke 2093, 2103 und 2104 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3164);
- Flurstück 2098 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3165);
- Flurstücke 2092 und 2105 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3166);
- Flurstück 2109 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3167);
- Flurstück 2108 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3168);
- Flurstück 2090 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3169);
- Flurstück 2089 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3170);
- Flurstück 2099 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3171);
- Flurstücke 2106 und 6588 (eingetragen unter lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3172);
- Flurstück 6587 (Sonder- bzw. Miteigentumsanteile eingetragen auf Blättern 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092 und 3093).
- Flurstücke, 2228, 2230, 2462, 2463, 2464 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3544)
- Flurstücke 2245, 2219, 2247, 2214, 1957, 2215, 2217, 2477, 2478, 2480, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473 und 2476 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 2199)
- Flurstücke 2222, 2248, 2475, 2481, 2465, 2466, 2482, 2474 und 2479 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 3545)

- Flurstücke 2489 und 2492 und Flurstück 2491 (eingetragen unter lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 4236)
- Flurstücke 1956, 2496, 2483, 2485, 2487, 2488, 2493, 2494, 2221 und 2490 (eingetragen unter lfd. Nrn. 1 bis 4 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 4233)
- Flurstücke 2497, 2484 und 2627 (eingetragen unter lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses auf Blatt 4232)

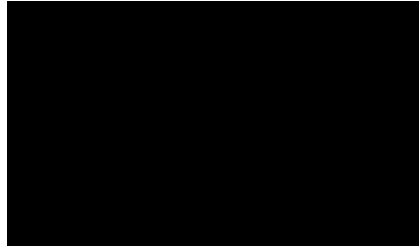
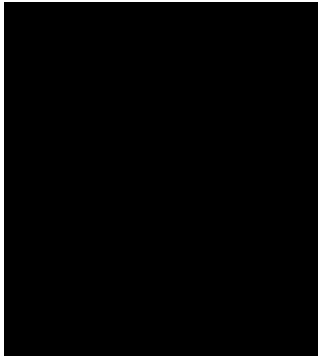
3. Die Bevollmächtigten sind berechtigt,

- a) alle Rechtsgeschäfte abzuschließen und Erklärungen abzugeben, die im Zusammenhang mit der Änderung oder dem Vollzug des Grundstückskaufvertrages 2005 und/oder der Rahmenurkunde ÜSQ Süd erforderlich und/oder zweckmäßig sind; dies beinhaltet insbesondere, jedoch ohne darauf beschränkt zu sein, das Recht, alle Erklärungen (insbesondere Auflassungserklärungen) abzugeben, Anträge zu stellen und Erklärungen entgegenzunehmen, die zur Übertragung von Eigentum, zu Eintragungen, Rangänderungen und Löschungen von Belastungen aller Art in Abt. II und III insbesondere der in Ziffer 2 genannten Grundbücher oder im Baulastenkataster erforderlich oder zweckmäßig sind, sowie Erklärungen aller Art im Zusammenhang mit den in Ziffer 2 genannten Teilflächen (einschließlich insbesondere beliebiger grundbuchlicher Erklärungen) gegenüber Behörden und sonstigen Dritten, einschließlich Banken abzugeben; und
- b) Rechte auszuüben und Ansprüche geltend zu machen, die der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Grundstückskaufvertrag 2005 und/oder der Rahmenurkunde ÜSQ Süd (einschließlich bestehender und künftiger Nachträge zu diesen Verträgen) zustehen; dies beinhaltet insbesondere, jedoch ohne darauf beschränkt zu sein, das Recht, Wiederkaufsrechte oder Kaufrechte sowie Rücktrittsrechte aus dem Grundstückskaufvertrag 2005 und/oder der Rahmenurkunde ÜSQ Süd auszuüben; und
- c) Nachtragsvereinbarungen beliebigen Inhalts zu dem Grundstückskaufvertrag 2005 und/oder der Rahmenurkunde ÜSQ Süd (oder einzelnen Teilen davon) zu schließen und den Grundstückskaufvertrag 2005 und/oder die Rahmenurkunde ÜSQ Süd (jeweils ganz oder teilweise) zu ändern und/oder aufzuheben sowie
- d) begleitende Verträge beliebigen Inhalts aus oder im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag 2005 und/oder der Rahmenurkunde ÜSQ Süd abzuschließen, zu ändern, zu vollziehen und aufzuheben und
- e) sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit den in dieser Ziffer 3 genannten Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen.

Im Zweifel soll diese Vollmacht umfassend ausgelegt werden.

Jeder der Bevollmächtigten ist allein vertretungsberechtigt, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und befugt, Untervollmachten zu erteilen sowie die Unterbevollmächtigten jeweils von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB zu befreien.

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



Vollmacht

Power of Attorney

Unibail-Rodamco ÜSQ Holding B.V.

eine nach den Gesetzen der Niederlande gegründete Gesellschaft mit Gesellschaftssitz in Schiphol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ, Schiphol, Niederlande, *Kamer van Koophandel*, Registernummer 24165433,

a company incorporated under the laws of The Netherlands, with its seat in Schiphol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ, Schiphol, The Netherlands, *Kamer van Koophandel*, register number 24165433,

(nachstehend „Vollmachtgeberin“ genannt),

(hereinafter referred to as “Principal”),

bevollmächtigt hiermit

hereby grants power of attorney to

██████████
██████████
██████████

geschäftsansässig/with business address at
c/o Unibail-Rodamco Germany GmbH
Klaus-Bungert-Str. 1
40468 Düsseldorf

(nachstehend die „Bevollmächtigten“ genannt),

(hereafter referred to as the “Attorneys”),

und zwar jeweils zwei Bevollmächtigte gemeinschaftlich, bei folgenden Rechtshandlungen zu vertreten, soweit die Vertretung rechtlich zulässig ist:

namely two of the Attorney jointly in each case, to represent the Principal with regard to the following and legal acts to the extent that representation is legally permissible:

- Unterzeichnung von Nachträgen zur Rahmenurkunde vom 08./09./10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1609/2014 M ██████████ mit ██████████ mit Amtssitz in Hamburg) mit beliebigen Bestimmungen.

- execution of any addenda to the frame agreement dated 8/9/10 December 2014 (deed no. 1609/2014 M ██████████ with seat in Hamburg) with any provisions.

Die Bevollmächtigten sind zum Abschluss aller Vereinbarungen, zur Abgabe und zum Empfang aller Erklärungen und zur Vornahme aller Handlungen berechtigt, die mit den genannten Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Sie können von dieser Vollmacht ganz oder teilweise Gebrauch machen. Sie sind berechtigt, im Namen der Vollmachtgeberin Rechtsgeschäfte mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten vorzunehmen, und zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

The Attorneys are authorized to conclude all agreements, make and receive all declarations and do all acts that are directly or indirectly related to the aforementioned transactions and legal acts. They may use this power of attorney wholly or partly. They are authorised to conclude, on behalf of the Principal, transactions with themselves acting [in their own name or] as representative of a third party, and are authorized to grant sub-powers of attorney.

Die Bevollmächtigten sind von jeglicher Haftung befreit; dies gilt nicht im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

The Attorneys are released from any liability; this shall not apply in the case of intentional or grossly negligent conduct or in case of death or injury to body or health.

Diese Vollmacht ist weit auszulegen, damit stets der mit ihr verfolgte wirtschaftliche Zweck erreicht werden kann.

This Power of Attorney shall be construed widely so as to always achieve its economic purpose.

Diese Vollmacht ist gültig bis 31. Dezember 2023.

This Power of Attorney is valid until December 31, 2023.

Diese Vollmacht unterliegt deutschem Recht. Der deutsche Text dieser Vollmacht ist bindend.

This Power of Attorney shall be subject to German law. The German version of this Power of Attorney shall prevail.

Unibail-Rodamco ÜSQ Holding B.V.
represented by Rodamco Europe Properties B.V.



Vollmacht

Power of Attorney

Unibail-Rodamco Investments GmbH

eine nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland gegründete Gesellschaft mit Geschäftssitz in Hamburg, mit Geschäftsanschrift in Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf, Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf, HRB Nummer 77105

a company incorporated under the laws of Germany with its seat in Hamburg, with business address Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf, commercial register of the Düsseldorf local court, registration number HRB 77105

(hereinafter referred to as "**Principal**"),

(nachstehend "**Vollmachtgeberin**" genannt),

bevollmächtigt hiermit

hereby grants power of attorney to

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

geschäftsansässig/with business address at
c/o Unibail-Rodamco Germany GmbH
Klaus-Bungert-Str. 1
40468 Düsseldorf

(nachstehend die "**Bevollmächtigten**" genannt), (hereafter referred to as the "**Attorneys**"),

und zwar jeweils zwei Bevollmächtigte gemeinschaftlich, bei folgenden Rechtshandlungen zu vertreten, soweit die Vertretung rechtlich zulässig ist:

namely two of the Attorney jointly in each case, to represent the Principal with regard to the following and legal acts to the extent that representation is legally permissible:

- Unterzeichnung von Nachträgen zur Rahmenurkunde vom 08./09./10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1609/2014 M [REDACTED] [REDACTED] mit Amtssitz in Hamburg) mit beliebigen Bestimmungen;
- Grundbucheklärungen aller Art, insbesondere Bewilligungen, Anträge, Zustimmungs- und Rangerklärungen.
- execution of any addenda to the frame agreement dated 8/9/10 December 2014 (deed no. 1609/2014 M [REDACTED] [REDACTED] with seat in Hamburg) with any provisions;
- land registry declarations of all kinds, in particular approvals, applications, declarations of consent and ranking declarations.

Die Bevollmächtigten sind zum Abschluss aller Vereinbarungen, zur Abgabe und zum Empfang aller Erklärungen und zur Vornahme aller Handlungen berechtigt, die mit den genannten Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Sie können von dieser Vollmacht ganz oder teilweise Gebrauch machen. Sie sind berechtigt, im Namen der Vollmachtgeberin Rechtsgeschäfte mit

The Attorneys are authorized to conclude all agreements, make and receive all declarations and do all acts that are directly or indirectly related to the aforementioned transactions and legal acts. They may use this power of attorney wholly or partly. They are authorised to conclude, on behalf of the Principal, transactions with themselves acting [in their own name or] as

sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten vorzunehmen, und zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

Die Vollmacht berechtigt im oben genannten Umfang insbesondere auch zum Handeln im Namen folgender Gesellschaften, deren Komplementärin die Vollmachtgeberin ist:

- **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23841;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 2 GmbH & Co. KG**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 24281;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23851;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 4 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 24280;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 5 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 24283;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 6 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 24287;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23867;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge A GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23847;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23868;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune C GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23832;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D1 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23839;

representative of a third party, and are authorized to grant sub-powers of attorney.

In particular, this power of attorney also authorises the Attorneys to act on behalf of the following companies of which the Principal is the general partner to the extent stated above:

- **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 1 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 23841;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 2 GmbH & Co. KG**, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 24281;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 3 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 23851;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 4 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, entered in the commercial register of the Düsseldorf Local Court under HRA 24280;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 5 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, entered in the commercial register of the Düsseldorf Local Court under HRA 24283;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ New Bleu 6 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, entered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 24287;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 23867;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge A GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 23847;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge B GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 23868;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune C GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 23832;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D1 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 23839;

- **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D2 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23827;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 23850.

Die Bevollmächtigten sind von jeglicher Haftung befreit; dies gilt nicht im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Diese Vollmacht ist weit auszulegen, damit stets der mit ihr verfolgte wirtschaftliche Zweck erreicht werden kann.

Diese Vollmacht ist gültig bis 31. Dezember 2023.

Diese Vollmacht unterliegt deutschem Recht. Der deutsche Text dieser Vollmacht ist bindend.

- **Unibail-Rodamco ÜSQ Jaune D2 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, registered in the Commercial Register of the Local Court of Düsseldorf under HRA 23827;
- **Unibail-Rodamco ÜSQ Rouge E3 GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, entered in the commercial register of the Düsseldorf Local Court under HRA 23850.

The Attorneys are released from any liability; this shall not apply in the case of intentional or grossly negligent conduct or in case of death or injury to body or health.

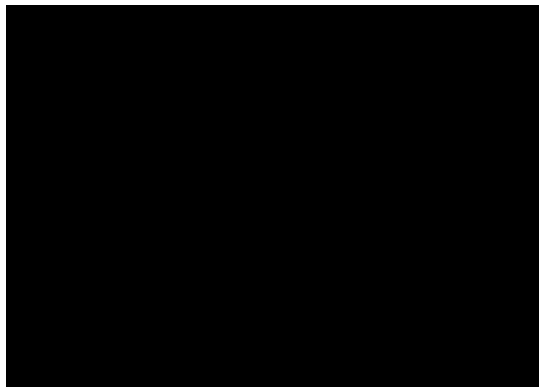
This Power of Attorney shall be construed widely so as to always achieve its economic purpose.

This Power of Attorney is valid until December 31, 2023.

This Power of Attorney shall be subject to German law. The German version of this Power of Attorney shall prevail.

Unibail-Rodamco Investments GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer

Hamburg, 30. Juni 2023



Hiermit beglaubige ich, [REDACTED] in Hamburg, die vor mir vollzogenen vorstehenden Unterschriften von:

- 1) [REDACTED]
geb. am [REDACTED]
Geschäftsanschrift: Klaus-Bungert-Straße 1, 40468 Düsseldorf
von Person bekannt,
- 2) [REDACTED]
geb. am [REDACTED]
Geschäftsanschrift: Klaus-Bungert-Straße 1, 40468 Düsseldorf
von Person bekannt.

Hiermit bescheinige ich, die beglaubigende Notarin, gemäß § 21 Abs. 1 BNotO aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister (Amtsgericht Düsseldorf - HRB 77105) vom 28. Juni 2023, dass

- die Unibair Rodamco Investments GmbH mit Sitz in Düsseldorf als Gesellschaft mit beschränkter Haftung besteht,
- [REDACTED] und [REDACTED] jeweils als Geschäftsführer berechtigt sind, diese GmbH unter Befreiung von den Beschränkungen des § 81 BGB gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen zu vertreten.

Vollmacht

Power of Attorney

Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH

eine nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland gegründete Gesellschaft mit Gesellschaftssitz in Hamburg, mit Geschäftsanschrift in Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf, Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, HRB Nummer 133495

a company incorporated under the laws of Germany with its seat in Hamburg, with business address Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf, commercial register of the Hamburg local court, registration number HRB 133495

(nachstehend "**Vollmachtgeberin**" genannt),

(hereinafter referred to as "**Principal**"),

bevollmächtigt hiermit

hereby grants power of attorney to

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

geschäftsansässig/with business address at
c/o Unibail-Rodamco Germany GmbH
Klaus-Bungert-Str. 1
40468 Düsseldorf

(nachstehend die "**Bevollmächtigten**" genannt),

(hereafter referred to as the "**Attorneys**"),

und zwar jeweils zwei Bevollmächtigte gemeinschaftlich, bei folgenden Rechtshandlungen zu vertreten, soweit die Vertretung rechtlich zulässig ist:

namely two of the Attorney jointly in each case, to represent the Principal with regard to the following and legal acts to the extent that representation is legally permissible:

- Unterzeichnung von Nachträgen zur Rahmenurkunde vom 08./09./10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1609/2014 M [REDACTED] mit [REDACTED] mit Amtssitz in Hamburg) mit beliebigen Bestimmungen.

- execution of any addenda to the frame agreement dated 8/9/10 December 2014 (deed no. 1609/2014 M [REDACTED] with seat in Hamburg) with any provisions.

Die Bevollmächtigten sind zum Abschluss aller Vereinbarungen, zur Abgabe und zum Empfang aller Erklärungen und zur Vornahme aller Handlungen berechtigt, die mit den genannten Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Sie können von dieser Vollmacht ganz oder teilweise Gebrauch machen. Sie sind berechtigt, im Namen der Vollmachtgeberin Rechtsgeschäfte mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten vorzunehmen, und zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

The Attorneys are authorized to conclude all agreements, make and receive all declarations and do all acts that are directly or indirectly related to the aforementioned transactions and legal acts. They may use this power of attorney wholly or partly. They are authorised to conclude, on behalf of the Principal, transactions with themselves acting [in their own name or] as representative of a third party, and are authorized to grant sub-powers of attorney.

Die Bevollmächtigten sind von jeglicher Haftung befreit; dies gilt nicht im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

The Attorneys are released from any liability; this shall not apply in the case of intentional or grossly negligent conduct or in case of death or injury to body or health.

Diese Vollmacht ist weit auszulegen, damit stets der mit ihr verfolgte wirtschaftliche Zweck erreicht werden kann.

This Power of Attorney shall be construed widely so as to always achieve its economic purpose

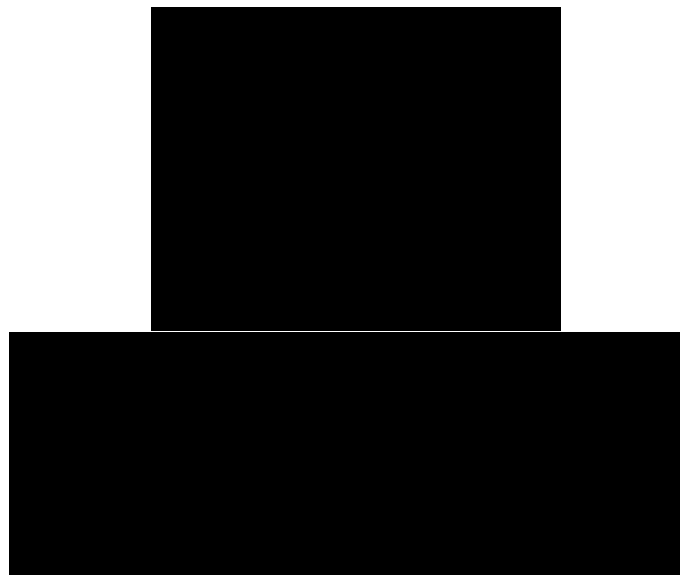
Diese Vollmacht ist gültig bis 31. Dezember 2023.

This Power of Attorney is valid until December 31, 2023.

Diese Vollmacht unterliegt deutschem Recht. Der deutsche Text dieser Vollmacht ist bindend.

This Power of Attorney shall be subject to German law. The German version of this Power of Attorney shall prevail.

Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer



Vollmacht

Power of Attorney

Unibail-Rodamco ÜSQ Development GmbH

eine nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland gegründete Gesellschaft mit Gesellschaftssitz in Hamburg, mit Geschäftsanschrift in Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf, Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf, HRB Nummer 76856

a company incorporated under the laws of Germany with its seat in Hamburg, with business address Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf, commercial register of the Düsseldorf local court, registration number HRB 76856

(nachstehend "Vollmachtgeberin" genannt),

(hereinafter referred to as "Principal"),

bevollmächtigt hiermit

hereby grants power of attorney to

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

geschäftsansässig/with business address at
c/o Unibail-Rodamco Germany GmbH
Klaus-Bungert-Str. 1
40468 Düsseldorf

(nachstehend die "Bevollmächtigten" genannt), (hereafter referred to as the "Attorneys"),

und zwar jeweils zwei Bevollmächtigte gemeinschaftlich, bei folgenden Rechtshandlungen zu vertreten, soweit die Vertretung rechtlich zulässig ist:

namely two of the Attorney jointly in each case, to represent the Principal with regard to the following and legal acts to the extent that representation is legally permissible:

- Unterzeichnung von Nachträgen zur Rahmenurkunde vom 08./09./10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1609/2014 M [REDACTED] mit [REDACTED] Amtssitz in Hamburg) mit beliebigen Bestimmungen.
- execution of any addenda to the frame agreement dated 8/9/10 December 2014 (deed no. 1609/2014 M [REDACTED] with seat in Hamburg) with any provisions.

Die Bevollmächtigten sind zum Abschluss aller Vereinbarungen, zur Abgabe und zum Empfang aller Erklärungen und zur Vornahme aller Handlungen berechtigt, die mit den genannten Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Sie können von dieser Vollmacht ganz oder teilweise Gebrauch machen. Sie sind berechtigt, im Namen der Vollmachtgeberin Rechtsgeschäfte mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten vorzunehmen, und zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

The Attorneys are authorized to conclude all agreements, make and receive all declarations and do all acts that are directly or indirectly related to the aforementioned transactions and legal acts. They may use this power of attorney wholly or partly. They are authorised to conclude, on behalf of the Principal, transactions with themselves acting [in their own name or] as representative of a third party, and are authorized to grant sub-powers of attorney.

Die Bevollmächtigten sind von jeglicher Haftung befreit; dies gilt nicht im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

The Attorneys are released from any liability; this shall not apply in the case of intentional or grossly negligent conduct or in case of death or injury to body or health.

Diese Vollmacht ist weit auszulegen, damit stets der mit ihr verfolgte wirtschaftliche Zweck erreicht werden kann.

This Power of Attorney shall be construed widely so as to always achieve its economic purpose

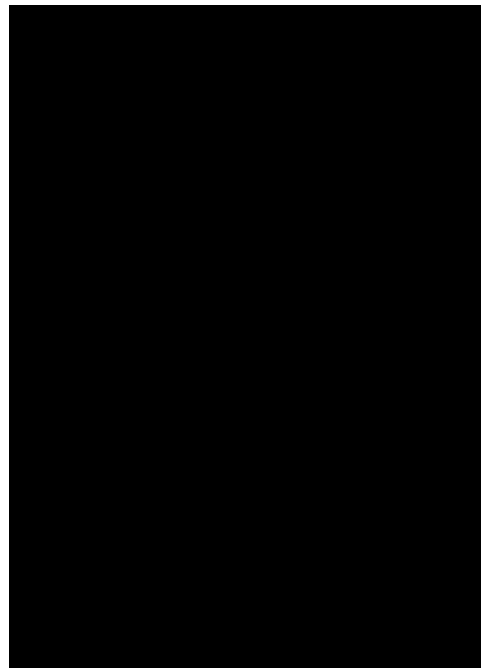
Diese Vollmacht ist gültig bis 31. Dezember 2023.

This Power of Attorney is valid until December 31, 2023.

Diese Vollmacht unterliegt deutschem Recht. Der deutsche Text dieser Vollmacht ist bindend.

This Power of Attorney shall be subject to German law. The German version of this Power of Attorney shall prevail.

Unibail-Rodamco ÜSQ Development GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer



Anlage N9 A.1.1

Teil E der Rahmenurkunde

DAUERNUTZUNGSRECHTSVERTRAG

KREUZFAHRTTERMINAL ÜSQ

HAFENCITY HAMBURG – ÜBERSEEUARTIER

**Dauernutzungsvertrag
Kreuzfahrtterminal ÜSQ**

zwischen

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen),

Anschrift: Osakaallee 11, 20457 Hamburg,

(im Folgenden *Dauernutzungsinhaber*)

und

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

(im Folgenden *Tiefgarageneigentümer*)

und

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

(im Folgenden *Grundstückseigentümer*)

(Bleu 1 und Bleu 7 im Folgenden zusammen auch *Eigentümer*)

(Dauernutzungsinhaber, Tiefgarageneigentümer und Grundstückseigentümer im Folgenden zusammen *Parteien*)

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Bauwerk 7

§ 2 Dauernutzungsrecht und Nutzungsgegenstand 11

§ 3 [entfallen] 13

§ 4 [entfallen] 13

§ 5 [entfallen] 13

§ 6 [entfallen] 13

§ 7 [entfallen] 13

§ 8 Nutzungsbeginn 13

§ 9 Ausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes 13

§ 10 Nutzung durch den Dauernutzungsrechtsinhaber 17

§ 11 Nutzungsentgelt, Umsatzsteuer 20

§ 12 Zahlungsbeginn, Fälligkeit 22

§ 13 Abrechnung der Betriebskosten 23

§ 14 Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen 24

§ 15 Änderung/Umbau durch den Dauernutzungsrechtsinhaber 26

§ 16 Bauliche Veränderungen durch Eigentümer 27

§ 17 Nutzungsdauer / Heimfall 27

§ 18 Betreten des Nutzungsgegenstandes 28

§ 19 Einwirkungen 29

§ 20 Beschilderung 30

§ 21 Versicherung 31

§ 22 Wiederaufbau 31

§ 23 Kaioperationsflächen 33

§ 24 Bestellung des Dauernutzungsrechts 34

§ 25 Kosten 35

§ 26 Vertragsüberleitung, Vertragsanpassung 36

§ 27 Haftung 37

§ 28 Auflösende Bedingung 37

§ 29 Mitteilungen, Erklärungen 37

§ 30 [entfallen] 38

§ 31 Schlussbestimmungen 38

Anlagenverzeichnis

Anlage	Beschreibung
Anlage DNR N1 0.4	Auszug GKV Süd (§§ 10.4.1, 10.4a)
Anlage DNR N1 1.3-1	Abgeschlossenheitsbescheinigung
Anlage DNR N1 1.3-2	Lageplan Nutzungsgegenstand
Anlage DNR N1 1.8.2	Beschreibung Technische Anlage GNG
Anlage DNR N1 9.1.2	Terminplan Ausbau
Anlage DNR N1 9.3.2	Leistungsbild Grundausbau
Anlage DNR N1 9.3.5	Gestaltungsrichtlinien
Anlage DNR N1 9.4.2	Lageplan Baustellenzugang
Anlage DNR N1 10.1.4	Leistungsbild Quartiersmanagement
Anlage DNR N1 10.2	Vorgaben zur Nutzung der Teilausbaufäche
Anlage DNR N1 11.1.1	Betriebskostenverordnung
Anlage DNR N1 14.7.1	Lageplan Plazafläche

Vorbemerkungen

- 0.1 Der Grundstückseigentümer plant und errichtet – gemeinsam mit den weiteren in der Vereinbarung über die weitere Entwicklung und Projektneuordnung des südlichen Überseequartiers basierend auf dem Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 (Teil C der Rahmenurkunde vom 8./9./10. Dezember 2014 zum südlichen Überseequartier – UR-Nr. 1609/2014 M [REDACTED], Hamburg (*Rahmenurkunde*) – *GKV Süd*) als Käufer Süd definierten Gesellschaften – u.a. auf dem im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von Altstadt Süd auf den Blättern 5568 bis 5574 verzeichneten Grundbesitz (*Grundstück*) nach näherer Maßgabe des GKV Süd ein gemischt genutztes Quartier des Stadtteils Hamburg-HafenCity, das sogenannte Südliche Überseequartier (*ÜSQ Süd*). Das Grundstück ist auf Grundlage der Teilungserklärung vom 25. August 2022 (UVZ-Nr. 1187/2022 M [REDACTED] in Teileigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt worden; die Teilung wurde am 1. Juni 2023 grundbuchlich vollzogen. Auf Basis der Teilungserklärung wurde das Grundstück in sieben Miteigentumsanteile aufgeteilt, von denen jeder mit dem Sondereigentum an bestimmten Flächen des Grundstücks verbunden ist. Der Miteigentumsanteil des Grundstückseigentümers ist verbunden mit dem Sondereigentum an den Flächen, auf denen die nachfolgend näher beschriebenen Abfertigungshallen des Kreuzfahrtterminal ÜSQ liegen werden. Für jeden Miteigentumsanteil wurde ein separates Grundbuchblatt angelegt.
- 0.2 Der Grundstückseigentümer hat sich im GKV Süd gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) – gemeinsam mit den weiteren als Käufer Süd definierten Gesellschaften – u.a. verpflichtet, auf einer Teilfläche des Grundstücks ein Gebäude zu errichten, das für ein Hotel (*Hotel*) und Einzelhandel genutzt wird, das aber auch Anlagen zur Passagierabfertigung für den Betrieb eines Kreuzfahrtterminals zu erhalten hat (*Bauwerk*). In Bezug auf die Anlagen zur Passagierabfertigung für den Betrieb eines Kreuzfahrtterminals besteht die Verpflichtung konkret darin, ein integriertes Kreuzfahrtterminal (*Kreuzfahrtterminal ÜSQ*) im Ausbauzustand des geschlossenen Rohbaus sowie eine bestimmte Infrastruktur für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ (*Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ*) zu errichten (siehe § 10.4.1 Abs. 1 Satz 1 GKV Süd).
- 0.3 Das Bausoll in Bezug auf das Kreuzfahrtterminal ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ wurde in der ursprünglichen Fassung dieses Dauernutzungsvertrages, wie sie am 8./9./10. Dezember 2014 zusammen mit dem GKV Süd als Teil E der Rahmenurkunde beurkundet wurde, in den grundsätzlichen Zügen beschrieben und im Übrigen weiteren Abstimmungen zwischen den Parteien des Dauernutzungsvertrages überlassen. Die Eigentümer und die Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) haben diese Abstimmungen mittlerweile abgeschlossen.
- 0.4 Das Bausoll in Bezug auf das Kreuzfahrtterminal ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ ist nunmehr in § 10.4.1 i.V.m. § 10.4a.1 bis § 10.4a.7 GKV Süd abschließend geregelt. Die §§ 10.4.1 und 10.4a GKV Süd sind diesem Dauernutzungsvertrag beigelegt (**Anlage DNR N1 0.4**). Die Parteien erkennen diese abschließende Regelung auch für die Zwecke dieses Dauernutzungsvertrages an. Das Bausoll gemäß § 10.4a.2 GKV Süd erfüllt die bauseitigen Anforderungen an die Funktionsfähigkeit des Kreuzfahrtterminals ÜSQ und der Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ. Dem Dauernutzungsvertragsinhaber ist bewusst, dass allein die Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) als Partei des GKV Süd Rechte in Be-

zug auf die Erfüllung des Bausolls und die Übergabe des Kreuzfahrtterminals ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ geltend machen kann. Das Kreuzfahrtterminal ÜSQ und die Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ sind bei Vollausbau mit Verteilergang und Passagierzugangsbrücken für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen mit bis zu 3.600 Passagieren ausgelegt (vgl. § 10.4a.7.2 (b) (ii) GKV Süd).

- 0.5 Dieser Dauernutzungsvertrag soll ausschließlich die Nutzung des übergebenen Kreuzfahrtterminals ÜSQ und der übergebenen Infrastruktur Kreuzfahrtterminal ÜSQ zum Betrieb eines Kreuzfahrtterminals regeln.
- 0.6 Der Grundstückseigentümer soll dem Dauernutzungsrechtsinhaber an den Abfertigungshallen des Kreuzfahrtterminal ÜSQ ein Dauernutzungsrecht (§ 31 Abs. 2 WEG) für den Betrieb eines Kreuzfahrtterminals einräumen. Die für die Eintragung des Dauernutzungsrechts erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 28. Juli 2022 durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen unter dem Aktenzeichen BSW/ABH23/00267/2017/AB erteilt.
- 0.7 Um die vom Dauernutzungsrecht umfassten Abfertigungshallen als Kreuzfahrtterminal vertragsgemäß nutzen zu können, benötigt der Dauernutzungsrechtsinhaber Zugriff auf bestimmte Flächen in der Tiefgarage des ÜSQ Süd. Die Nutzung dieser Flächen soll ebenfalls in diesem Vertrag geregelt werden. Wirtschaftlicher Eigentümer der Tiefgarage ist der Tiefgarageneigentümer; er soll an diesen ein Sondernutzungsrecht erhalten. Die tatsächliche Flächenbereitstellung im Bereich der Tiefgarage soll daher ausschließlich durch den Tiefgarageneigentümer erfolgen; rechtlich soll die Nutzung der Flächen in der Tiefgarage ÜSQ Süd durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert werden.
- 0.8 In der Vergangenheit wurde auf dem Grundstück bereits ein provisorisches Kreuzfahrtterminal mit zwei Anlandeplätzen für große Kreuzfahrtschiffe, von denen sich ein Liegeplatz südlich des Grundstücks (*Kaioperationsfläche 1*) und ein Liegeplatz süd-östlich hiervon (*Kaioperationsfläche 2*) befindet, erfolgreich betrieben. Zwischenzeitlich wurde der Kreuzfahrtbetrieb auf das provisorische Hamburg Cruise Center Baakenhöft am Kirchenpauerkai übertragen. Mit Inbetriebnahme des Kreuzfahrtterminals ÜSQ soll dieser Kreuzfahrtbetrieb auf das Kreuzfahrtterminal ÜSQ zurück übertragen werden, wobei bis zur Umsetzung der geplanten anderweitigen städtebaulichen Nutzung der Flächen des Hamburg Cruise Center Baakenhöft das Hamburg Cruise Center Baakenhöft als „Überlaufreserve“ für den Fall, dass das Kreuzfahrtterminal ÜSQ vollständig belegt ist und als Anlandeplatz bei besonderen nautischen Erfordernissen, die ein Anlanden am Kreuzfahrtterminal ÜSQ nicht zulassen (z.B. Tiefgang), voraussichtlich erhalten bleiben wird.
- 0.9 Zur Zeit des Abschlusses dieses Dauernutzungsvertrages (Ende 2014) liefen pro Jahr ca. 190 Kreuzfahrtschiffe Hamburg an. Für das Jahr 2019 wurden 210 Anläufe mit ca. 830.000 Passagieren gezählt. Infolge der Covid-19-Pandemie sank die Zahl der Anläufe auf 81 Anläufe mit ca. 77.000 Passagieren im Jahr 2020 bzw. 108 Anläufe mit ca. 112.000 Passagieren im Jahr 2021. Ein gewichtiger Teil dieser Kreuzfahrtschiffe machte an den provisorischen Kreuzfahrtterminals in der HafenCity fest und wurde dort abgefertigt. Ein dem vorpandemischen Niveau entsprechendes Aufkommen wird auch in den kommenden Jahren, vornehmlich in den Sommermonaten (April bis September), jeweils mit einer Aufenthaltsdauer der Kreuzfahrtschiffe von wenigen Stunden bis zu zwei Tagen (in wenigen Fällen auch länger), erwartet.

- 0.10 Das Kreuzfahrtterminal ÜSQ ist ein wichtiger Baustein des ÜSQ Süd und soll auch angesichts mehrerer Kreuzfahrtterminals in Hamburg (und zukünftig eventuell weiterer Kreuzfahrtterminals) langfristig betrieben werden.
- 0.11 Die Parteien haben im 1. Nachtrag vom 9. August 2016 zur Rahmenurkunde vom 8./9./10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1034/2016 M [REDACTED]) und im 6. Nachtrag vom 11. August 2021 zur Rahmenurkunde vom 8./9./10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1108/2021 M [REDACTED]) vereinbart, dass dieser Dauernutzungsvertrag in verschiedenen Punkten geändert werden soll. Diese Änderungen werden mit 9. Nachtrag vom 3. Juli 2023 zur Rahmenurkunde vom 8./9./10. Dezember 2014 (UVZ-Nr. 776/2023 M [REDACTED]) umgesetzt (**9. Nachtrag**).
- 0.12 Die Parteien werden bei der Umsetzung und Durchführung dieses Dauernutzungsvertrages vertrauensvoll und mit Rücksicht auf ihre jeweiligen Belange zusammenarbeiten.

§ 1

Bauwerk

- 1.1 Bei den folgenden §§ 1.2 bis 1.8 handelt es sich hinsichtlich Planung und Bau des Kreuzfahrtterminals – nicht in Bezug auf dessen Nutzung – um eine rein informatorische Beschreibung des Kreuzfahrtterminals ohne Regelungsgehalt für Planung und Bau des Kreuzfahrtterminals (siehe § 0.4). Die Parteien stellen klar, dass der Ausbau der übrigen Flächen des Bauwerks (z.B. Hotelausbau, Retail) nach diesem Dauernutzungsvertrag nicht geschuldet ist; hierfür gelten ebenfalls ausschließlich die Regelungen des GKV Süd. In Ziffer 1.3 ist der Gegenstand des Dauernutzungsvertrags (§ 31 Abs. 2 WEG) beschrieben.

1.2 Überblick

Das Kreuzfahrtterminal umfasst folgende Flächen und Einrichtungen:

- 1.2.1 den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand (siehe § 1.3),
- 1.2.2 den Gemeinsamen Nutzungsgegenstand (siehe § 1.4),
- 1.2.3 die Gemeinschaftsflächen (siehe § 1.5),
- 1.2.4 die Pkw-Stellplatzflächen (siehe § 1.6),
- 1.2.5 die Taxivorfahrt (siehe § 1.7) und
- 1.2.6 die Technischen Anlagen (siehe § 1.8)

(zusammen auch *Nutzungsgegenstand*).

1.3 Ausschließlicher Nutzungsgegenstand

Der ***Ausschließliche Nutzungsgegenstand*** entspricht den Flächen des im Grundbuch Amtsgericht Hamburg, Altstadt Süd, Blatt 5574, lfd. Nr. 1 verzeichneten Teileigentums. Diese Teileigentumseinheit ist Gegenstand des Dauernutzungsvertrags. Vorsorglich wird ergänzend auf die als **Anlage DNR N1 1.3-1** beigefügte beglaubigte Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28. Juli 2022 (GZ. BSW/ABH23/00267/2017/AB) verwiesen.

Der Ausschließliche Nutzungsgegenstand umfasst somit im Einzelnen die folgenden, in **Anlage DNR N1 1.3-2** blau markierten Flächen (rein informatorische Beschreibung):

- 1.3.1 Abfertigungshalle für Kreuzfahrtpassagiere im 1. Obergeschoss von ca. 3.340 qm Bruttogeschossfläche gemäß DIN 277-1:2016-01 (**BGF**);
- 1.3.2 Abfertigungshalle für Kreuzfahrtpassagiere und Steuerungsraum für einen Landstromanschluss im Erdgeschoss von insgesamt ca. 4.085 qm BGF,
- 1.3.3 Zwischengeschoss im 1. Untergeschoss von ca. 481 qm BGF,
- 1.3.4 Ankunft/Abreise (Busse) einschließlich Gepäckannahme im 1. Untergeschoss von ca. 1.180 qm BGF,
- 1.3.5 Ankunft/Abreise (Taxen) einschließlich Gepäckannahme im 2. Untergeschoss von ca. 1.219 qm BGF,
- 1.3.6 Ladezone auf Erdgeschossesebene und
- 1.3.7 Rampe zur Verbindung der Ladezone auf Erdgeschossesebene mit der tieferliegenden Kaioperationsfläche.

Die in § 1.3.1 bis § 1.3.5 genannten Flächen im Folgenden zusammen **Abfertigungshallen**; die in § 1.3.6 und § 1.3.7 genannten Flächen im Folgenden zusammen **Rampe**.

Der Ausschließliche Nutzungsgegenstand steht dem Dauernutzungsrechtsinhaber nach näherer Maßgabe des § 10 während der gesamten Laufzeit dieses Dauernutzungsvertrages zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung.

1.4 Gemeinsamer Nutzungsgegenstand

Der **Gemeinsame Nutzungsgegenstand** umfasst die folgenden, in **Anlage DNR N1 1.3-2** grün markierten Flächen:

- 1.4.1 zwölf Ladepositionen für Busse im 1. Untergeschoss,
- 1.4.2 drei Wartepositionen für Busse im 1. Untergeschoss und
- 1.4.3 zwei Haltepositionen für Minibusse im 2. Untergeschoss

(zusammen auch **Busbahnhof**). Die in **Anlage DNR N1 1.3-2** orange markierte Fläche im 1. Untergeschoss gehört nicht zum Gemeinsamen Nutzungsgegenstand/Busbahnhof.

Der Gemeinsame Nutzungsgegenstand/Busbahnhof wird dem Dauernutzungsrechtsinhaber vom Tiefgarageneigentümer während der Abfertigungszeiten der Kreuzfahrtschiffe zur ausschließlichen Nutzung als Busbahnhof für das Kreuzfahrtterminal zur Verfügung gestellt. Der Tiefgarageneigentümer ist grundsätzlich bereit, dem Dauernutzungsrechtsinhaber den Gemeinsamen Nutzungsgegenstand/Busbahnhof auch als Busbahnhof für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen, wobei sich der Tiefgarageneigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber über Umfang und Kosten noch verständigen müssen. Im Übrigen hat der Dauernutzungsrechtsinhaber in Bezug auf den Gemeinsamen Nutzungsgegenstand/Busbahnhof kein Nutzungsrecht (siehe auch § 10.8).

1.5 Gemeinschaftsflächen

Die **Gemeinschaftsflächen** sind die in **Anlage DNR N1 1.3-2** gelb markierten Flächen (Treppenhäuser, Aufzug im 3. UG, Anlieferungsflächen, Entsorgungsflächen).

Die Gemeinschaftsflächen können vom Dauernutzungsrechtsinhaber während der gesamten Laufzeit dieses Dauernutzungsvertrages zum Zweck des Betriebs des Kreuzfahrtterminals mitgenutzt werden.

1.6 Pkw-Stellplatzflächen

Die ***Pkw-Stellplatzflächen*** umfassen die PKW-Stellplätze Terminalbetrieb, die Stellplätze Valet Parking und die Stellplätze Kiss & Ride.

1.6.1 PKW-Stellplätze Terminalbetrieb

Die ***PKW-Stellplätze Terminalbetrieb*** sind

- a) die fünf Pkw-Stellplätze im 2. Untergeschoss, die örtlich fest bestimmt und in **Anlage DNR N1 1.3-2** hellblau schraffiert sind sowie
- b) fünf weitere Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage des ÜSQ Süd (***Tiefgarage ÜSQ***), die örtlich nicht fest bestimmt sind.

Die PKW-Stellplätze Terminalbetrieb werden dem Dauernutzungsrechtsinhaber vom Tiefgarageneigentümer während der gesamten Laufzeit dieses Dauernutzungsvertrages zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

1.6.2 Stellplätze Valet Parking

Die ***Stellplätze Valet Parking*** sind die 92 Stellplätze, die sich auf der in **Anlage DNR N1 1.3-2** grün schraffierten Fläche im 3. Untergeschoss in der Tiefgarage ÜSQ befinden.

Die Stellplätze Valet Parking können vom Dauernutzungsrechtsinhaber während der Abfertigungszeiten der Kreuzfahrtschiffe für den Betrieb einer Valet Parking-Zone genutzt werden. Voraussetzung für dieses Nutzungsrecht ist, dass der Dauernutzungsrechtsinhaber und der Tiefgarageneigentümer ein angemessenes Nutzungsentgelt vereinbaren. Diese Vereinbarung kann jederzeit während der Nutzungsdauer (vgl. § 17) getroffen werden, wobei ein Vorlauf für die Aufnahme der Valet Parking-Nutzung von mindestens drei Monaten vorzusehen ist.

In Bezug auf 50 von den Stellplätzen Valet Parking soll der Dauernutzungsrechtsinhaber Kreuzfahrtgästen des Kreuzfahrtterminal ÜSQ die Möglichkeit bieten können, im Wege der Online-Parkplatzreservierung einen garantierten Pkw-Stellplatz für den Reisezeitraum in der Tiefgarage ÜSQ zu buchen (***Dauerparkplätze***). Der Tiefgarageneigentümer wird durch eine Vereinbarung mit dem Betreiber der Tiefgarage ÜSQ in Erfüllung der auf den Kreuzfahrtbetrieb bezogenen Anforderungen der Anlage N12 10.1.2 zum GKV Süd dafür Sorge tragen, dass ein etwaiger Betreiber der Tiefgarage ÜSQ eine entsprechende Buchungsmöglichkeit zu den in der Tiefgarage ÜSQ allgemein geltenden Bedingungen (insb. Parkgebühren) mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber abstimmt. Erträge aus der Vermarktung etwaiger Dauerparkplätze stehen dem Betreiber der Tiefgarage ÜSQ zu.

Soweit von den Stellplätzen Valet Parking Stellplätze als Dauerparkplätze gebucht werden, stehen diese Stellplätze nicht für eine Valet Parking-Nutzung zur Verfügung.

1.6.3 Stellplätze Kiss & Ride

Die **Stellplätze Kiss & Ride** sind die zehn Stellplätze, die sich auf der in **Anlage DNR N1 1.3-2** grün schraffiert markierten Fläche im 2. Untergeschoss in der Tiefgarage ÜSQ befinden.

Die Stellplätze K&R werden dem Dauernutzungsvertragsinhaber vom Tiefgarageneigentümer während der Abfertigungszeiten der Kreuzfahrtschiffe für die Einrichtung einer Kiss and Ride-Zone zur Verfügung gestellt.

Die Pkw-Stellplatzflächen stehen dem Dauernutzungsvertragsinhaber jeweils nebst Mitnutzung der zur Zufahrt erforderlichen Wegeflächen / Infrastruktur der Tiefgarage ÜSQ zur Verfügung. Sie dürfen ausschließlich für den Betrieb des Kreuzfahrtterminals genutzt und insbesondere nicht Kreuzfahrtgästen als allgemeine Parkmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden.

1.7 Taxivorfahrt

Die **Taxivorfahrt** umfasst die

- 1.7.1 zehn Pick-Up-Positionen,
- 1.7.2 zwölf Drop-Off-Positionen und
- 1.7.3 zehn Wartepositionen,

die sich im 3. Untergeschoss unterhalb des Gemeinsamen Nutzungsgegenstandes befinden.

Zur Klarstellung: Die Taxivorfahrt nebst Zuwegung wird während der Abfertigungszeiten der Kreuzfahrtschiffe und Veranstaltungen im Kreuzfahrtterminal vom Tiefgarageneigentümer für eine Nutzung durch Taxiunternehmen zur Verfügung gestellt. Sie wird deshalb in diesem Vertrag nicht dem Gemeinsamen Nutzungsgegenstand zugeordnet (siehe auch § 10.9).

1.8 Technische Anlagen

1.8.1 Im Bereich des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands befinden sich folgende technische Anlagen (**Technische Anlagen ANG**):

- a) Drei Personenaufzüge, die in **Anlage DNR N1 1.3-2** mit der Zahl 1 gekennzeichnet sind;
- b) Zwei Panorama-Aufzüge, die in **Anlage DNR N1 1.3-2** mit der Zahl 2 gekennzeichnet sind;
- c) Drei Lastenaufzüge, die in **Anlage DNR N1 1.3-2** mit der Zahl 3 gekennzeichnet sind; und
- d) 15 Fahrtreppen, die in **Anlage DNR N1 1.3-2** mit der Zahl 4 gekennzeichnet sind.

Die Technischen Anlagen ANG stehen dem Dauernutzungsvertragsinhaber als Bestandteil des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung.

1.8.2 Der Gemeinsame Nutzungsgegenstand ist mit einem Verkehrsleitsystem wie es in **Anlage DNR N1 1.8.2** beschrieben ist, ausgestattet.

1.8.3 Auf § 2.5 und § 2.6 wird verwiesen.

1.9 Wegerecht Zu-/Abfahrt

Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist zur Nutzung der Zu-/Abfahrt zum/vom Gemeinsamen Nutzungsgegenstand/Busbahnhof (inkl. Anschluss an die technischen Schnittstellen zur Überwachung und Steuerung des Verkehrsflusses, soweit die Verantwortung hierfür bei dem Tiefgarageneigentümer liegt) berechtigt, soweit dies zur vertragsgemäßen Nutzung des Gemeinsamen Nutzungsgegenstands/Busbahnhof als Busbahnhof für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ sachdienlich ist. Es wird klargestellt, dass das Recht zum Anschluss an die technischen Schnittstellen rein passiver Natur ist und keinen aktiven Zugriff auf die Überwachung und Steuerung des Verkehrsflusses erlaubt.

- 1.10 Der Grundstückseigentümer wird für die Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten (siehe § 11.1.1, § 13) vor Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstands (siehe § 9a) die endgültigen Flächen der Abfertigungshallen auf Grundlage der DIN 277 ermitteln. Dazu wird der Grundstückseigentümer auf seine Kosten einen öffentlich bestellten Vermesser, auf den sich der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber einigen, beauftragen, der für diese beiden Parteien bindend die endgültigen Flächen des Nutzungsgegenstandes durch Aufmaß des Nutzungsgegenstandes vor Ort ermittelt und feststellt. Kommt eine Einigung über die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessers nicht innerhalb von zwei Wochen nach Unterbreitung eines Vorschlages durch eine dieser beiden Parteien zustande, so werden diese beiden Parteien den Präses der Handelskammer Hamburg um die für diese beiden Parteien verbindliche Benennung eines öffentlich bestellten Vermessers ersuchen.

§ 2

Dauernutzungsrecht und Nutzungsgegenstand

- 2.1 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, zugunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers ein Dauernutzungsrecht gemäß § 31 Abs. 2 WEG nach Maßgabe dieses Dauernutzungsvertrages zu bestellen und zur Eintragung zu bringen.
- 2.1.1 Das Dauernutzungsrecht ist vom Grundstückseigentümer für die Flächen des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands zu bestellen (vgl. § 1.3). Dem Dauernutzungsrechtsinhaber stehen die Rechte aus § 33 Abs. 3 WEG hinsichtlich der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Bauwerks und des Grundstücks zu. Dem Dauernutzungsrechtsinhaber ist bekannt, dass derzeit noch große Teile des Grundstücks im Gemeinschaftseigentum der sieben Miteigentümer des Grundstücks stehen, die nach und nach in Sondereigentum umgewandelt oder an denen Sondernutzungsrechte bestellt werden. Die Rechte aus § 33 Abs. 3 WEG beziehen sich daher nur auf die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Bauwerks und des Grundstücks, wie sie in ihrem endgültigen Zuschnitt bestehen werden.
- 2.1.2 Die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Bauwerks und des Grundstücks, wie sie in ihrem endgültigen Zuschnitt bestehen werden, nutzt der Dauernutzungsrechtsinhaber nach § 33 Abs. 3 WEG. Sofern eine Nutzung des Gemeinschaftseigentums für Zwecke des Dauernutzungsrechtsinhabers nicht ausreichend gesichert ist sowie hinsichtlich der übrigen Flächen / Einrichtungen des Nutzungsgegenstandes verpflichtet sich der Käufer Süd im 9. Nachtrag unbeschadet § 33 Abs. 3 WEG,

beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers zu bestellen.

- 2.2 [entfallen]
- 2.3 Soweit sich aufgrund von Sonderwünschen nach § 10.4a.4 GKV Süd oder auf Grundlage von § 10.4a.2.3 (d), § 10.4a.5 GKV Süd oder infolge des Betriebstests gemäß Ziffer 4 der Anlage GKV Süd N6 B.1.2.2-4 eine Änderung des Nutzungsgegenstands ergibt oder dies zur Eintragung des Dauernutzungsrechts erforderlich ist, sind die Parteien verpflichtet, den Dauernutzungsvertrag in einem Nachtrag entsprechend anzupassen und die Änderungen – soweit sie sich auf dingliche Rechte beziehen – auch zur Eintragung in das Grundbuch zu bringen. Dies gilt insbesondere für die nach § 1.9 zu ermittelnde endgültige Fläche der Abfertigungshallen.
- 2.4 Wenn und soweit die Eigentümer nicht, nicht mehr oder nicht nutzungsberechtigte (Allein- oder Sonder-)Eigentümer oder Sondernutzungsberechtigte von Flächen, Teilen, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör sind, in oder auf denen sich die dem Dauernutzungsrechtsinhaber nach diesem Dauernutzungsvertrag zur Verfügung zu stellenden Flächen, Teile, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör befinden, werden die Eigentümer unbedingt dafür Sorge tragen, dass sie die in diesem Dauernutzungsvertrag genannten Anforderungen erfüllen können und dem Dauernutzungsrechtsinhaber die entsprechenden Flächen, Teile, Anlagen, Einrichtungen und Zubehör zu den Bedingungen dieses Dauernutzungsvertrages zur Verfügung stellen und dinglich sichern. Dies betrifft insbesondere die Bereitstellung der PKW-Stellplätze Terminalbetrieb sowie die Ermöglichung der Mitnutzung der Anlieferungs-/Entsorgungsflächen im Warftgeschoss des Bauwerks.
- 2.5 Sollte es aus strukturellen Gründen für den Grundstückseigentümer oder den Tiefgarageneigentümer erforderlich oder zweckmäßig werden, das rechtliche und/oder wirtschaftliche Eigentum an Betriebsvorrichtungen und/oder beweglichen Sachen (ganz oder teilweise) auf den Dauernutzungsrechtsinhaber zu übertragen, werden sich die Parteien auf Wunsch des jeweiligen Eigentümers insoweit besprechen und eine einvernehmliche Lösung suchen. Ein Anspruch des jeweiligen Eigentümers, die vorgenannten Gegenstände auf den Dauernutzungsrechtsinhaber übertragen zu dürfen, besteht nur dann, wenn mit der Übertragung keinerlei wirtschaftlichen, rechtlichen und/oder sonstigen Nachteile (insbesondere keinerlei, auch künftige, Mehrkosten) für den Dauernutzungsrechtsinhaber verbunden sind.
- 2.6 Der jeweilige Eigentümer ist über § 2.5 hinaus auch berechtigt, das zivilrechtliche oder wirtschaftliche Eigentum an vom Dauernutzungsrechtsinhaber genutzten Betriebsvorrichtungen und beweglichen Wirtschaftsgütern im steuerlichen Sinne (zusammen **Betriebsvorrichtungen**), insbesondere solchen im Sinne von § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG, auf eine separate Gesellschaft (**Betriebsvorrichtungsgesellschaft**) zu übertragen. Der betreffende Eigentümer wird eine solche Übertragung nur unter der Voraussetzung vornehmen, dass die Betriebsvorrichtungsgesellschaft die Betriebsvorrichtungen dem Dauernutzungsrechtsinhaber zur Nutzung überlässt. An der Gesamthöhe des vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu zahlenden Nutzungsentgelts (§ 11) wird sich durch eine etwaige Übertragung der Betriebsvorrichtungen nichts ändern. Der Dauernutzungsrechtsinhaber erklärt vorsorglich sein Einverständnis mit diesem Vorgehen. Die vorstehenden Regelungen gelten für nachträglich identifizierte Betriebsvorrichtungen in gleicher Weise.

§ 3

[entfallen]

§ 4

[entfallen]

§ 5

[entfallen]

§ 6

[entfallen]

§ 7

[entfallen]

§ 8

Nutzungsbeginn

- 8.1 Das Nutzungsverhältnis beginnt mit der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands an die Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) gemäß § 10.4a.7.1 GKV Süd, die mit Wirkung zum 16. Juni 2023 erfolgt ist (*Nutzungsbeginn*).
- 8.2 Der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsvertragsinhaber sind sich bewusst, dass das dingliche Dauernutzungsvertragsrecht erst mit Eintragung in das Grundbuch entsteht. Zum Nutzungsbeginn ist diese Eintragung in das Grundbuch noch nicht erfolgt. Der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsvertragsinhaber verpflichten sich daher, einander so zu stellen, als sei das Dauernutzungsvertragsrecht bereits mit Nutzungsbeginn wirksam entstanden.
- 8.3 Mit der Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands und der übrigen Teile des Nutzungsgegenstands gemäß § 10.4a.7 GKV Süd gelten die jeweils übergebenen Teile des Nutzungsgegenstands für die Zwecke dieses Dauernutzungsvertrages zugleich als an den Dauernutzungsvertragsinhaber übergeben. Der Dauernutzungsvertragsinhaber wird die jeweilige Übergabe einschließlich des Inhalts etwaiger Übergabeprotokolle (siehe § 10.4a.7.6 GKV Süd) für die Zwecke dieses Dauernutzungsvertrages als bindend anerkennen.

§ 9

Ausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes

- 9.1 Ausbau ANG
- 9.1.1 Der Dauernutzungsvertragsinhaber baut den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand im Anschluss an den Nutzungsbeginn auf eigene Kosten und eigene Verantwortung betriebsfertig als Kreuzfahrtterminal hoher Qualität sowie nach den anerkannten Regeln der Technik aus (*Ausbau ANG*).
- 9.1.2 Der Dauernutzungsvertragsinhaber und der Grundstückseigentümer werden die Vergabe der Bauleistungen eng koordinieren. Der Dauernutzungsvertragsinhaber steht dafür ein, dass
- a) der Terminplan für den Ausbau ANG (Anlage DNR N1 9.1.2 – Terminplan Ausbau) und

- b) die Verpflichtung, bei der Planung und Ausführung des Ausbau ANG soweit möglich Rücksicht darauf zu nehmen, dass sich in der unmittelbaren Umgebung des Kreuzfahrtterminals Einzelhandels- bzw. Hotelbetrieb befindet,

verbindlicher Bestandteil der ersten zu versendenden Ausschreibungsunterlagen sind.

9.1.3 Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird sich auch im Übrigen nach besten Kräften bemühen und alles unternehmen, was ihm billigerweise zumutbar ist, um die Einhaltung des Terminplans Ausbau sicherzustellen.

9.1.4 Soweit im Rahmen des Vergabeverfahrens von der Verbindlichkeit des Terminplans Ausbau abgewichen werden soll, werden sich der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber eng dazu abstimmen, ob und wie eine hinreichende Verbindlichkeit des Terminplans Ausbau dennoch gewährleistet werden kann. Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird dem Grundstückseigentümer die insoweit erforderlichen Informationen in anonymisierter Form zur Verfügung stellen, soweit vergaberechtlich zulässig.

9.2 Rücksichtnahme

Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird

- a) bis zur Eröffnung Retail den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand und dessen Umgebung zur Eröffnung Retail dem Anlass und der hohen Qualität des ÜSQ Süd entsprechend so herrichten, dass die öffentliche Wahrnehmung der Eröffnung Retail so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, insbesondere
 - (i) die öffentlichen Bereiche in der Umgebung des Kreuzfahrtterminal ÜSQ vollständig räumen und reinigen; hiervon ausgenommen ist die noch weiter zu konkretisierende Baustelleneinrichtungsfläche auf der Kaioperationsfläche 1;
 - (ii) dafür sorgen, dass die äußere Wirkung des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands (insb. Fensterflächen) dem qualitativ hochwertigen gestalterischen Gesamtkonzept des ÜSQ Süd entspricht;
- b) am Tag der Eröffnung Retail und an den folgenden Tagen bis einschließlich Sonntag sämtliche Ausbaurbeiten sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten (z.B. Anlieferungen) vollständig ruhen lassen; die noch weiter zu konkretisierende Baustelleneinrichtungsfläche auf der Kaioperationsfläche 1 ist für diese Zeit dem Anlass der Eröffnung Retail entsprechend herzurichten;
- c) in der Zeit ab der Eröffnung Retail bis zur Fertigstellung des Ausbaus ANG
 - (i) alle baulichen Maßnahmen am und im Bereich des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands vorher mit der mfi Shopping Center Management GmbH (*Centermanagementgesellschaft*) abstimmen und vor Durchführung terminlich anmelden;
 - (ii) dafür Sorge tragen, dass die übrigen Nutzer des ÜSQ Süd nicht über das notwendige Maß hinaus durch bauliche Maßnahmen des Dauernutzungsrechtsinhabers beeinträchtigt werden;
 - (iii) die noch weiter zu konkretisierende Baustelleneinrichtungsfläche auf der Kaioperationsfläche 1 – insbesondere ab der Eröffnung des Hotels – so weit wie möglich reduzieren, ggf. durch Verlegung in die Abfertigungshallen oder den Busbahnhof (vgl. § 9.4.3).

9.3 Teilausbaufläche

9.3.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber kann vom Ausbau der in § 1.3.1 genannten Fläche (*Teilausbaufläche*) für eine Nutzung als Abfertigungshalle des Kreuzfahrtterminals absehen

(Teilausbaufall). In diesem Fall ist der Dauernutzungsrechtsinhaber in jedem Fall verpflichtet, den Grundausbau (§ 9.3.2) auszuführen. Darüber hinaus hat er das Recht zum Nutzungsausbau (§ 9.3.3).

9.3.2 Grundausbau der Teilausbaufläche

- a) Im Teilausbaufall ist der Dauernutzungsrechtsinhaber in jedem Fall verpflichtet, die Teilausbaufläche im Anschluss an den Nutzungsbeginn auf eigene Kosten und eigene Verantwortung nach Maßgabe von **Anlage DNR N1 9.3.2** grundauszubauen (*Grundausbau*).
- b) Der Grundausbau ist im Terminplan Ausbau (**Anlage DNR N1 9.1.2**) mitberücksichtigt. Folglich gelten § 9.1.2, § 9.1.3 und § 9.1.4 für den Grundausbau gleichermaßen.

9.3.3 Nutzungsausbau der Teilausbaufläche

- a) Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist jederzeit – insbesondere auch nach Eröffnung Retail – berechtigt, die Teilausbaufläche
 - (i) gemäß § 9.1 i.V.m. § 10.4b.1.1 GKV Süd für eine Nutzung als Abfertigungshalle des Kreuzfahrtterminal ÜSQ auszubauen, wobei die Regelungen betreffend den Ausbau ANG (§ 9.1 DNV und § 10.4b.1 GKV Süd) entsprechend gelten, oder
 - (ii) für einen anderweitigen Nutzungszweck auszubauen und an Dritte zu vermieten (*Drittmieten*)
- (Nutzungsausbau)*.

- b) Einen etwa geplanten Nutzungsausbau hat der Dauernutzungsrechtsinhaber dem Grundstückseigentümer und der Centermanagementgesellschaft mit einem Vorlauf von mindestens drei Monaten schriftlich anzuzeigen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat sich mit dem Grundstückseigentümer und der Centermanagementgesellschaft hinsichtlich der Durchführung des Ausbaus abzustimmen mit dem Ziel, die Nutzung und den Betrieb des ÜSQ Süd möglichst wenig zu beeinträchtigen. Bei der Planung und Durchführung des Ausbaus sind die Anforderungen der Centermanagementgesellschaft zwingend zu erfüllen, soweit in Bezug auf die Teilausbaufläche relevant.

9.3.4 Unterlassen des Nutzungsausbaus

Solange ein Nutzungsausbau nicht erfolgt, ist der Dauernutzungsrechtsinhaber verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass weder die Teilausbaufläche noch andere Teile des ÜSQ Süd durch das Unterlassen des Nutzungsausbaus und die Nicht-Nutzung Schaden nehmen. Außerdem hat der Dauernutzungsrechtsinhaber dafür zu sorgen, dass die äußere Wirkung der Teilausbaufläche (insb. Fensterflächen) das qualitativ hochwertige gestalterische Gesamtkonzept des ÜSQ Süd nicht beeinträchtigt. Der Dauernutzungsrechtsinhaber trägt die alleinige Verantwortung dafür, dass die Funktionsfähigkeit des Nutzungsgegenstands durch das Unterlassen des Nutzungsausbaus für eine Nutzung als Abfertigungshalle des Kreuzfahrtterminals ÜSQ nicht beeinträchtigt wird.

9.3.5 Vorgaben der Gestaltungsrichtlinie

Sowohl beim Grund- als auch beim Nutzungsausbau sind die Vorgaben der Gestaltungsrichtlinie (**Anlage DNR N1 9.3.5**) zu beachten.

9.3.6 Betriebskosten und Instandhaltungspauschale

Die Verpflichtung zur Zahlung von Betriebskosten (§ 11.1) gilt – unabhängig davon, inwieweit der Ausbau der Teilausbaufäche tatsächlich erfolgt – bezogen auf die Gesamtfläche des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands, sofern eine flächenanteilige Abrechnung erfolgt. Die Verpflichtung zur Zahlung der Instandhaltungspauschale (§ 11.1) bleibt – ebenfalls unabhängig davon, inwieweit der Ausbau der Teilausbaufäche tatsächlich erfolgt – in der vereinbarten Höhe bestehen.

9.3.7 Aufgabe und Heimfall

Der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsvertragsinhaber stellen klar, dass in den Fällen der Aufgabe bzw. des Heimfalls des Dauernutzungsvertrags (§ 17.2, § 17.3) auch die Teilausbaufäche zu räumen und zurückzugeben ist, gleich ob/zu welchem Zweck die Teilausbaufäche im Zeitpunkt der Aufgabe bzw. des Heimfalls vom Dauernutzungsvertragsinhaber oder einem Dritten genutzt wird.

9.4 Baustellenzugang

9.4.1 Die Zurverfügungstellung von Baustellenzugang und Baustelleneinrichtungsflächen zum Zweck des Ausbaus ANG und des Grundausbaus ist grundsätzlich in § 10.4b.3 GKV Süd geregelt.

9.4.2 Der Tiefgarageneigentümer erklärt sich über § 10.4b.3 GKV Süd hinaus bereit, dem Dauernutzungsvertragsinhaber die in **Anlage DNR N1 9.4.2** auf Blatt 2 grün markierten Flächen im Bereich der Chicagostraße und der Kaioperationsfläche 1 (nicht: Zugang über Überseeallee & UG1) bis vier Wochen vor Eröffnung des Hotels (voraussichtlich Ende Juni 2024) als Baustellenzugang zur Verfügung zu stellen, soweit sie in seinem Eigentum stehen und insbesondere nicht auf öffentlichem Grund oder im Bereich des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands liegen.

9.4.3 Für den Fall, dass der Dauernutzungsvertragsinhaber darüber hinaus – insbesondere nach Eröffnung Retail – Bedarf an einer Baustelleneinrichtungsfläche für die Zwecke des Ausbaus ANG, des Grundausbaus oder des Nutzungsausbaus auf den Flächen des ÜSQ Süd hat, wird sich der Tiefgarageneigentümer mit dem Dauernutzungsvertragsinhaber diesbezüglich wie mit einem Mieter des ÜSQ Süd abstimmen. Auf § 9.2 c) (iii) wird verwiesen.

9.5 Verteilergang und Passagierzugangsbrücken

9.5.1 Der Dauernutzungsvertragsinhaber behält sich die Möglichkeit vor, auf der Kaioperationsfläche 1 einen Verteilergang mit Passagierzugangsbrücken zu errichten und an den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand anzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat hierfür bei der Planung des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes aufgrund der ihm vom Dauernutzungsvertragsinhaber im Rahmen der Rohbauplanung mitgeteilten spezifischen Anforderungen für den baulichen/technischen Anschluss des Verteilergangs ausreichende bauliche Schnittstellen vorgesehen. Der Dauernutzungsvertragsinhaber wird bei Errichtung und Anschluss des Verteilergangs die technischen Parameter des Rohbaus (statische Lastannahmen etc.) sowie die anerkannten Regeln der Technik beachten.

9.5.2 Der Dauernutzungsvertragsinhaber trägt sämtliche Kosten und Risiken im Zusammenhang mit der Errichtung des Verteilergangs und seinem Anschluss an den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand. Dies gilt insbesondere für etwaige bauliche Schnittstellen zwischen dem Verteilergang und der Rampe, etwa im Bereich der Gründung. Im Falle der Errichtung des Verteilergangs und/oder seines Anschlusses an den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand

darf der Investor Retail nicht in der Erfüllung seiner Bauverpflichtung gemäß GKV Süd behindert oder anderweitig beeinträchtigt werden. Soweit durch eine nachlaufende Errichtung des Verteilergangs Mehrkosten entstehen, etwa durch Eingriffe in vom Käufer Süd bereits errichtete Bauteile (z.B. die Rampe), trägt diese der Dauernutzungsrechtsinhaber und stellt der Dauernutzungsrechtsinhaber den Käufer Süd frei.

- 9.6 Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird dafür Sorge tragen, dass bei den Ausbauarbeiten alle brand-schutztechnischen Auflagen eingehalten werden, insbesondere dass bei Heißenarbeiten vor Beginn der Arbeiten Schweißerlaubnisscheine ausgestellt worden sind.

§ 9a

Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstands

- 9a.1 Die Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes beginnt mit der Abfertigung des ersten Kreuzfahrtschiffes durch den Dauernutzungsrechtsinhaber unter Benutzung des neu errichteten und ausgebauten Nutzungsgegenstandes (*Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes*).
- 9a.2 Der Dauernutzungsrechtsinhaber strebt an und der Dauernutzungsrechtsinhaber und die Eigentümer werden sich gemeinsam bemühen, dass die Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes (inklusive Verfügbarkeit zweier Liegeplätze, Erfüllung der Voraussetzungen gemäß ISPS-Anforderungen, funktionsfähigem Busbahnhof sowie Taxivorfahrt) bereits zu Beginn der Kreuzfahrtsaison desjenigen Kalenderjahres erfolgen kann, in deren Verlauf auch die Eröffnung Retail voraussichtlich fällt. Spätestens zum Zeitpunkt der Eröffnung Retail haben dann – soweit sich aus dem GKV Süd nichts Abweichendes ergibt – auch die vorstehenden Voraussetzungen (Verfügbarkeit zweier Liegeplätze, Erfüllung der Voraussetzungen gemäß ISPS-Anforderungen, funktionsfähigem Busbahnhof sowie Taxivorfahrt) vorzuliegen. Die Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes mit der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen wird spätestens in der darauffolgenden Kreuzfahrtsaison erfolgen. Es wird klargestellt, dass eine etwaige Teilnutzung der Kaioperationsfläche 2 als Baustelleneinrichtungsfläche für die Errichtung des Gebäudes C gemäß § 4.5.17 (b) GKV Süd der Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstands nicht entgegensteht.
- 9a.3 Der Dauernutzungsrechtsinhaber verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass – vorbehaltlich des folgenden Satzes – in organisatorischer Hinsicht der Betrieb des Hamburg Cruise Center Baakenhöft rechtzeitig zur Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstands auf den Nutzungsgegenstand übertragen wird. Der Dauernutzungsrechtsinhaber bleibt berechtigt, das Hamburg Cruise Center Baakenhöft in dem in § 0.7 beschriebenen Umfang weiter zu betreiben.

§ 10

Nutzung durch den Dauernutzungsrechtsinhaber

- 10.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt, den Nutzungsgegenstand als Kreuzfahrtterminal für das Abfertigen von großen Kreuzfahrtschiffen, mit Wartebereichen sowie
- 10.1.1 für Zwecke der Gastronomie mit Bistro-/Loungecharakter,
- 10.1.2 als Fläche für Airline-/Bahnagenturen/-schalter,
- 10.1.3 für Mietwagenvertretungen/-agenturen/-schalter, wobei insoweit vom Dauernutzungsrechtsinhaber erzielte etwaige Netto-Mieteinnahmen (d.h. nach Abzug der dem Dauernutzungsrechtsinhaber entstandenen Kosten) zwischen Dauernutzungsrechtsinhaber und

Grundstückseigentümer geteilt werden und vom Dauernutzungsrechtsinhaber jährlich bis spätestens zum 31. Dezember des Folgejahres abzurechnen sind, und

- 10.1.4 in untergeordnetem Umfang neben dem Kreuzfahrtbetrieb für sonstige Zwecke, die keine eigenständigen kommerziellen Einzelhandelsnutzungen und keine eigenständigen kommerziellen Dienstleistungen darstellen,

zu nutzen und zu betreiben. Ausdrücklich erlaubt sind solche Nutzungen, die der Abfertigung (einschließlich der sicherheitsrelevanten / behördlichen Abfertigung) von Kreuzfahrtpassagieren und Besatzungsmitgliedern, der Betreuung und Information von Kreuzfahrtpassagieren (auch touristischer Art) und dem Weitertransport von Kreuzfahrtpassagieren sowie der Information und Betreuung von Besatzungsmitgliedern dienen.

- 10.2 Im Fall des Teilausbaus ist eine Nutzung der Teilausbaufläche nach Maßgabe der in **Anlage DNR N1 10.2** wiedergegebenen Regelung insbesondere auch zu sonstigen kommerziellen Zwecken zulässig, es sei denn, diese dient dem Einzelhandel oder der Gastronomie (beachte hierzu auch Ziffer 1.1e) der **Anlage DNR N1 10.2**) oder der Grundstückseigentümer gibt die angezeigte Nutzungsabsicht aus wichtigem Grund nicht frei. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn die kommerzielle Nutzung eine Konkurrenzsituation zu einem sonstigen Nutzer des ÜSQ Süd begründen würde. Der Grundstückseigentümer entscheidet nach billigem Ermessen (§ 319 BGB) über die Frage, ob eine Konkurrenzsituation durch die angezeigte Nutzung entsteht. Der Grundstückseigentümer wird seine Freigabe binnen vier Wochen ab Zugang der Nutzungsanzeige erklären oder verweigern. Sofern vom Grundstückseigentümer keine Erklärung abgegeben wird, gilt dies als Freigabe, wenn auf diese Rechtsfolge bei der Nutzungsanzeige hingewiesen wurde.
- 10.3 Eine andere Art der Nutzung ist – soweit sich aus § 10.2 oder **Anlage DNR N1 10.2** nichts anderes ergibt – nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig. Insbesondere ist eine Nutzung des Nutzungsgegenstandes und der Kaioperationsflächen für Wohn- oder Übernachtungsstätten, die über die Abfertigung/Anlandung von Kreuzfahrtschiffen hinausgeht, unzulässig. Eine Ausnahme hiervon bildet die Nutzung für etwaige Eventunterkünfte bei Olympischen Spielen oder derartigen kurzen Großevents.
- 10.4 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt, den Nutzungsgegenstand vollständig oder teilweise im Rahmen des vereinbarten Nutzungszwecks an geeignete Dritte, insbesondere eine Terminalbetriebsgesellschaft, unterzuvermieten oder sonst zur Nutzung zu überlassen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird darauf achten, einen erfahrenen, geeigneten Betreiber auszuwählen und wird in angemessener Weise berücksichtigen, dass Synergieeffekte zwischen dem Betrieb des Kreuzfahrtterminals einerseits und dem Betrieb des Hotels, dem Einzelhandel und sonstigen Nutzungen des ÜSQ Süd andererseits erzielt werden sollen.
- 10.5 Es ist derzeit geplant, dass der Dauernutzungsrechtsinhaber oder der geeignete Dritte, dem der Dauernutzungsrechtsinhaber die Nutzungsrechte am Nutzungsgegenstand nach § 10.4 einräumt, operative Aufgaben des Terminalbetriebs an externe Dienstleister überträgt. Die Eigentümer stimmen dieser Übertragung von Aufgaben bereits jetzt zu.
- 10.6 Wenn und soweit eine tatsächliche Nutzung des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes durch den Dauernutzungsrechtsinhaber oder von ihm zulässigerweise eingesetzte Dritte ganz oder teilweise temporär nicht stattfindet, werden sich der Grundstückseigentümer und der Dauernutzungsrechtsinhaber bemühen, eine länger andauernde Nichtnutzung durch geeignete Nutzungen durch den Grundstückseigentümer, die im Interesse der Parteien sind, abzuwenden.

- 10.7 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, dem Dauernutzungsrechtsinhaber den Gebrauch des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes während der Nutzungsdauer zu gewähren. Das Recht des Dauernutzungsrechtsinhabers zur Minderung im Zusammenhang mit der Gewährung des Gebrauchs des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes ist auf den Betrag des Nutzungsentgelts nach § 11.1 beschränkt.
- 10.8 Der Busbahnhof wird dem Dauernutzungsrechtsinhaber vom Tiefgarageneigentümer zu Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen exklusiv für den Kreuzfahrtbetrieb zur Verfügung gestellt. Er ist berechtigt, den Busbahnhof während dieser Zeiten Dritten, beispielsweise einem etwaigen Terminalbetreiber, Reedereien oder Busunternehmen, zur Nutzung zu überlassen. Die Nutzung des Busbahnhofs zu Abfertigungszeiten durch den Dauernutzungsrechtsinhaber ist mit dem Nutzungsentgelt abgegolten. Finden keine Kreuzfahrtaktivitäten statt, kann der Tiefgarageneigentümer den Busbahnhof für eigene Zwecke nutzen oder durch Dritte nutzen lassen. Erträge aus der Vermarktung des Busbahnhofs außerhalb der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen stehen dem Betreiber der Tiefgarage ÜSQ zu. Zu Umfang und Kosten einer Nutzung des Busbahnhofs für Veranstaltungszwecke des Dauernutzungsrechtsinhabers stimmen sich die Parteien noch ab (siehe § 1.4).
- 10.9 Der Tiefgarageneigentümer wird für die Verfügbarkeit der Taxivorfahrt auf Basis von marktüblich zu vergütenden gesonderten Nutzungsverträgen sorgen. Die Taxen, die die Taxivorfahrt nutzen, sind zu Abfertigungszeiten mit Priorität für den Betrieb des Kreuzfahrtterminals zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen steht es dem Tiefgarageneigentümer frei, die Taxivorfahrt für eigene Zwecke zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen. Die konkrete operative Umsetzung dieser Nutzung der Taxivorfahrt werden der Dauernutzungsrechtsinhaber, der Tiefgarageneigentümer und ein etwaiger Betreiber der Tiefgarage ÜSQ abstimmen. Erträge aus der Vermarktung der Taxivorfahrt stehen dem Betreiber der Tiefgarage ÜSQ zu, wobei der Tiefgarageneigentümer berechtigt ist, Gebühren für die Nutzung der Taxivorfahrt durch Taxen in moderatem, marktüblichem Umfang zu erheben oder durch Dritte erheben zu lassen, wie sie für Taxivorfahrten an anderer Stelle in Hamburg (z.B. am Flughafen) erhoben werden.
- 10.10 Der Tiefgarageneigentümer darf Kreuzfahrtgäste und sonstige Besucher/Benutzer des Kreuzfahrtterminals sowohl während als auch außerhalb der Abfertigungszeiten gegenüber anderen Langzeitparkern nicht benachteiligen (d.h. insbesondere kein höheres Entgelt verlangen).
- 10.11 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt, den Nutzungsgegenstand auch für kommerzielle und nicht kommerzielle Veranstaltungen zu nutzen. Falls die Nutzung für Veranstaltungen zu Konkurrenzsituationen für übrige Nutzer im ÜSQ Süd beim Retail-, Kino- oder Restaurantbetrieb führt, kann der Grundstückseigentümer die betreffende Veranstaltungsnutzung untersagen. Etwa geplante Veranstaltungen sind dem Grundstückseigentümer vom Dauernutzungsrechtsinhaber so anzukündigen, dass der Grundstückseigentümer prüfen kann, ob es zu einer Konkurrenzsituation kommt.

Im Gegenzug erhält der Grundstückseigentümer das Recht, über die Quartiersmanagementgesellschaft bis zu zehn Veranstaltungen pro Kalenderjahr von Mietern des ÜSQ Süd auf der Fläche des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands gegen ein angemessenes Entgelt durchzuführen, die jeweils kommerziell oder nicht kommerziell sein dürfen. Die Buchung hat jeweils spätestens bis zum 30. September für das darauffolgende Kalenderjahr zu erfolgen, wobei der Kreuzfahrtbetrieb Vorrang hat.

Es ist die alleinige Aufgabe des Dauernutzungsrechtsinhabers und steht in dessen Ermessen, alle eventuell zusätzlich erforderlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Nutzungsgegenstands für Veranstaltungen zu erfüllen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat keinen Anspruch auf Durchführung von Maßnahmen oder Gewährung von Rechten oder Leistungen zur Erfüllung der Voraussetzungen zur Nutzung des Nutzungsgegenstands für Veranstaltungen oder zur Erzielung der Genehmigungsfähigkeit als Veranstaltungsfläche gegen den jeweiligen Eigentümer des ÜSQ Süd und ist nicht berechtigt, außerhalb der Flächen des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands Anpassungen ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Eigentümers des ÜSQ Süd vorzunehmen oder zu verlangen. Das gilt insbesondere in Bezug auf einen etwa zu erbringenden Nachweis notwendiger Stellplätze oder die Leistung des Ausgleichsbetrags nach § 49 HBauO.

- 10.12 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber obliegt die Verkehrssicherungspflicht und die Sicherstellung eines geordneten Betriebs in dem Ausschließlichen Nutzungsgegenstand und an den Schnittstellen zu den Kaioperationsflächen und des etwaigen Verteilergangs/etwaiger Passagierzugangsbrücken, auf und unter einem etwaigen Verteilergang/etwaigen Passagierzugangsbrücken sowie während der Abfertigungszeiten die Sicherstellung des geordneten Betriebs auf dem Gemeinsamen Nutzungsgegenstand, insbesondere zu den Aufzügen und auf den Laufwegen für die Kreuzfahrtgäste und das Kreuzfahrtterminalpersonal im Bauwerk sowie für den Busbahnhof und die Taxivorfahrt und für die Absperrung zu den Kaioperationsflächen.
- 10.13 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat dafür zu sorgen, dass die Flucht- und Rettungswege innerhalb des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands ungehindert nutzbar sind und die gültigen Brandschutzbestimmungen beachtet werden, soweit die Beachtung im Verantwortungsbereich des Dauernutzungsrechtsinhabers liegt.
- 10.14 Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird unverzüglich mit der mfi Immobilien Marketing GmbH bzw. der Quartiersmanagementgesellschaft den Standard-Vertrag der Unibail-Rodamco-Westfield-Gruppe über Werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen in der dann aktuellen Fassung abschließen (allerdings ohne entgeltbezogene Regelungen). Dieser wird um Regelungen zum Quartiersmanagement ergänzt, dessen Leistungsbild der **Anlage DNR N1 10.14** entspricht. Ein Entgelt hat der Dauernutzungsrechtsinhaber in diesem Zusammenhang nicht für die Werbegemeinschaft und regelhafte oder einzelfallbezogene Werbemaßnahmen, sondern nur für Reinigung, Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung im Rahmen des Quartiersmanagements, anteilig im Verhältnis des Anteils der Nutzfläche des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes zur Nutzfläche der Miet- bzw. Wohneinheiten des ÜSQ Süd insgesamt, und ausschließlich soweit im Rahmen der Betriebskostenabrechnung geschuldet zu entrichten.

§ 11

Nutzungsentgelt, Umsatzsteuer

- 11.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat an die Eigentümer als Nutzungsentgelt
 - 11.1.1 die Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1 bis 16 der jeweils geltenden Betriebskostenverordnung (**Betriebskosten**), derzeitiger Stand wird als **Anlage DNR N1 11.1.1** beigefügt, sowie

11.1.2 einen Pauschalbetrag für die Kosten der hinsichtlich der Durchführung dem jeweiligen Eigentümer obliegenden Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung und (mit Ausnahme von § 14.4) auch der Erneuerung des Nutzungsgegenstandes und des Gebäudes, in dem sich dieser befindet (einschließlich aller Fassaden des gesamten Bauwerks, der außen liegenden zum Kreuzfahrtterminal gehörenden Anlagen wie beispielsweise der Rampe zur Kaioperationsfläche 1, der vom Grundstückseigentümer gemäß Bausoll zu installierenden Haustechnik und der in § 1.2.2 bis 1.2.6 genannten Anlagen, nicht jedoch die Anbindungsmöglichkeiten eines Verteilergangs an das erste Obergeschoss), jeweils soweit im (Allein-/Gemeinschafts-)Eigentum des jeweiligen Eigentümers stehend bzw. soweit dem jeweiligen Eigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht, in Höhe von insgesamt jährlich EUR [REDACTED] (*Instandhaltungspauschale*)

zu zahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung des Nutzungsentgelts besteht unabhängig von der Nutzung der Teilausbaufläche (siehe auch § 9.3.6).

11.2 Im Übrigen haben die Eigentümer die auf dem Nutzungsgegenstand ruhenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten zu tragen.

11.3 Die Instandhaltungspauschale wird wie folgt angepasst:

11.3.1 Ändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2020 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden, gegenüber dem Stand bei Zahlungsbeginn (§ 12.1) oder – im Fall der erneuten Anpassung nach diesem § 11.3 – gegenüber dem Stand bei der letzten auf diesem § 11.3 beruhenden Anpassung der Instandhaltungspauschale, so ändert sich die Instandhaltungspauschale im selben prozentualen Verhältnis wie die Indexänderung nach folgender Maßgabe:

11.3.2 Die Änderung der Instandhaltungspauschale erfolgt erstmals zum 1. Januar des Jahres, das nach dem Zahlungsbeginn liegt, und danach im jährlichen Abstand zum 1. Januar eines Jahres.

11.3.3 Die Anpassung tritt automatisch in Kraft; hat der Dauernutzungsrechtsinhaber nach diesem § 11.3 eine erhöhte Instandhaltungspauschale zu zahlen, kommt er jedoch so lange nicht in Verzug, bis einer der Eigentümer den Dauernutzungsrechtsinhaber auf die Erhöhung schriftlich hingewiesen und eine angemessene Zahlungsfrist für etwaige Beträge, mit denen der Dauernutzungsrechtsinhaber im Rückstand ist, von mindestens vier Wochen gesetzt hat.

11.3.4 Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland umbasiert oder in seiner bisherigen Form nicht mehr fortgeführt werden, tritt an seine Stelle ein etwaiger Folgeindex, oder, sofern ein solcher Folgeindex nicht existiert, derjenige Index, der dem Verbraucherpreisindex am nächsten kommt.

11.4 Umsatzsteuer

11.4.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber trägt die vom jeweiligen Eigentümer durch die Erfüllung von Verpflichtungen unter diesem Dauernutzungsvertrag geschuldete Umsatzsteuer. Alle Entgelte des Dauernutzungsrechtsinhabers verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

- 11.4.2 Der jeweilige Eigentümer verzichtet gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung der Umsätze nach § 4 Nr. 12 lit. c) UStG (Umsatzsteueroption). Den Parteien ist bekannt, dass der Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. c) UStG nur unter bestimmten, in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG benannten Voraussetzungen wirksam ist und insoweit Umsatzsteuer auf die nach § 4 Nr. 12 lit. c) UStG steuerbefreiten Umsätze nur anfällt, soweit diese Voraussetzungen erfüllt sind.
- 11.4.3 Soweit aufgrund der Nutzung des Dauernutzungsvertragsinhabers (einschließlich der vollständigen oder teilweisen Vermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung des Kreuzfahrtterminals) der Vorsteuerabzug der Eigentümer ganz oder teilweise ausgeschlossen ist (insbesondere, weil die Umsatzsteueroption ganz oder teilweise unwirksam ist), ersetzt der Dauernutzungsvertragsinhaber dem jeweiligen Eigentümer den hieraus entstehenden, dem Dauernutzungsvertragsinhaber nachgewiesenen Schaden (insbesondere nicht abziehbare oder zu korrigierende Vorsteuer), wobei der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, diesen (insbesondere durch teilweise Ausübung der Umsatzsteueroption) so gering wie möglich zu halten. Der Dauernutzungsvertragsinhaber verpflichtet sich zudem, den jeweiligen Eigentümer umfassend zu unterstützen, seinen für Zwecke der Ausübung der Option nach § 9 UStG bestehenden Nachweispflichten gegenüber der Finanzverwaltung ordnungsgemäß und rechtzeitig nachzukommen. Insbesondere wird er dem jeweiligen Eigentümer auf dessen schriftliche Anforderung alle von der Finanzverwaltung zur Prüfung der umsatzsteuerpflichtigen Nutzung erforderlichen Nachweise zur Verfügung stellen. Die Parteien werden sich zur Möglichkeit abstimmen, einen nachgewiesenen Schaden durch eine Anpassung der Mietbeteiligung gemäß Ziffer 2 der **Anlage DNR N1 10.2** auszugleichen.
- 11.4.4 Im Fall der Vermietung oder sonstigen Überlassung zur Nutzung an einen Dritten wird der Dauernutzungsvertragsinhaber sicherstellen, dass die Verpflichtungen nach §§ 11.4.2 und 11.4.3 erfüllt werden.
- 11.5 Ein über die Betriebskosten und die Instandhaltungspauschale hinausgehendes Nutzungsentgelt fällt nicht an, weil die Synergieeffekte zwischen dem Betrieb des Kreuzfahrtterminals einerseits und dem Betrieb des Hotels und des ÜSQ Süd andererseits vorteilhaft sind und die marktseitigen und betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein über die Betriebskosten und die Instandhaltungspauschale hinausgehendes Nutzungsentgelt nicht erlauben.

§ 12

Zahlungsbeginn, Fälligkeit

- 12.1 Die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten und der Instandhaltungspauschale beginnt am ersten Tag des Monats, der auf die Inbetriebnahme des Kreuzfahrtterminals folgt.
- 12.2 Die Instandhaltungspauschale ist jährlich im Voraus zu zahlen. Sie wird zum ersten Mal fällig vier Wochen nach Zahlungsbeginn und ist dann anteilig bis zum 31. Dezember des betreffenden Jahres zu zahlen. Jede weitere Instandhaltungspauschale ist jeweils vier Wochen nach dem 1. Januar eines jeden Jahres und nach ordnungsgemäßer Rechnungsstellung fällig. Für das letzte Jahr ist die Instandhaltungspauschale ggf. wieder anteilig zu zahlen.

- 12.3 Auf die Betriebskosten hat der Dauernutzungsrechtsinhaber eine angemessene monatliche Vorauszahlung zu leisten, die vom jeweiligen Eigentümer nach billigem Ermessen festgesetzt wird und den tatsächlich zu erwartenden Betriebskosten zu entsprechen hat.

§ 13

Abrechnung der Betriebskosten

- 13.1 Die Betriebskosten eines Jahres werden durch den jeweiligen Eigentümer für den Dauernutzungsrechtsinhaber – soweit Abrechnungen über die jeweiligen Leistungen dem jeweiligen Eigentümer vorliegen – prüfbar jeweils bis zum 31. Dezember des Folgejahres abgerechnet.
- 13.2 Soweit Abrechnungen über die jeweiligen Leistungen dem jeweiligen Eigentümer bei Abrechnung gegenüber dem Dauernutzungsrechtsinhaber noch nicht vorliegen, kann der jeweilige Eigentümer die entsprechenden Positionen als vorläufig kennzeichnen, hat die entsprechende Abrechnung aber unverzüglich nachzuholen, nachdem ihm die entsprechende Abrechnung vorliegt.
- 13.3 Bei der Abrechnung der Betriebskosten ist der jeweilige Eigentümer im Übrigen nicht zur Periodenabgrenzung nach handelsrechtlichen Grundsätzen verpflichtet, sofern dies zu einem erheblichen Aufwand führen würde. In diesem Fall kann die entsprechende Position ohne Periodenabgrenzung vollständig demjenigen Zeitraum zugerechnet werden, in dem sie zahlungswirksam geworden ist.
- 13.4 Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, eine Abrechnungseinheit zu bilden, die ausschließlich die im Bauwerk gelegenen Einzelhandelsflächen, die im Bauwerk gelegenen Flächen des Hotels, die Wegeflächen der San-Francisco-Straße und die Flächen des Nutzungsgegenstandes umfasst. Es wird klargestellt, dass insbesondere die Flächen des auf der Teilfläche E3 (wie im GKV Süd definiert) zu errichtenden Wohnturms nicht in die Abrechnungseinheit einbezogen werden dürfen.
- 13.5 Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, die Abrechnungsperiode umzustellen (z.B. auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. September), wenn dies zur Anpassung an sein Wirtschaftsjahr oder aus anderen Gründen zweckmäßig ist. Der jeweilige Eigentümer ist außerdem berechtigt, im Falle der Veräußerung des Grundstückes Zwischenabrechnungen vorzunehmen.
- 13.6 Soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen bestehen, legt der jeweilige Eigentümer den Umlageschlüssel für jede Abrechnungsperiode nach sachgerechten Kriterien fest.
- 13.7 Die Betriebskostenabrechnung gilt als anerkannt, wenn der Dauernutzungsrechtsinhaber nicht innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der jeweiligen Betriebskostenabrechnung beim Dauernutzungsrechtsinhaber schriftlich Einwendungen erhoben hat, sofern in der Betriebskostenabrechnung auf diese Frist und auf die Folgen ihres Ablaufes gesondert hingewiesen worden ist.
- 13.8 Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, fehlerhafte oder unvollständige Abrechnungen innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der jeweiligen Betriebskostenabrechnung beim Dauernutzungsrechtsinhaber schriftlich zu korrigieren; eine anschließende Korrektur ist ausgeschlossen, soweit nicht § 13.2 Anwendung findet.

§ 14

Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen

- 14.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, den Nutzungsgegenstand pfleglich zu behandeln.
- 14.2 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen, die während der Laufzeit des Dauernutzungsvertrages durch den Gebrauch erforderlich werden, *innerhalb* der Abfertigungshallen, d.h. für die vom Dauernutzungsrechtsinhaber erstellten Ausbauleistungen (Anlagen, eigene Betriebsvorrichtungen) sowie die Instandhaltung / Instandsetzung des etwaigen Verteilergangs und etwaiger Passagierzugangsbrücken (vgl. § 9.4) auf seine Kosten durchzuführen, um diese in einem Zustand zu erhalten, die dem gemeinsamen Qualitätsanspruch der Parteien an die Hochwertigkeit des ÜSQ Süd gerecht wird. Es wird klargestellt, dass von der Pflicht des Dauernutzungsrechtsinhabers ausdrücklich die vom Grundstückseigentümer installierte Haustechnik bis zu den Übergabestellen und eine etwa vom Grundstückseigentümer installierte Sprinkleranlage insgesamt ausgenommen sind.
- 14.3 Im Übrigen haben die Eigentümer das von ihnen zu errichtende Bauwerk und das Grundstück, einschließlich sämtlicher Flächen des Nutzungsgegenstandes (allerdings ohne die Ausbauleistungen des Dauernutzungsrechtsinhabers und ohne einen etwaigen Verteilergang und etwaige Passagierzugangsbrücken und ohne Betriebsvorrichtungen und/oder beweglichen Sachen, die der Grundstückseigentümer zulässigerweise an den Dauernutzungsrechtsinhaber oder einen Dritten überträgt (siehe § 2.5 und § 2.6) während der Nutzungsdauer in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten bzw. erhalten zu lassen, soweit das Bauwerk und das Grundstück in ihrem (Allein-/Gemeinschafts-)Eigentum stehen oder ihnen Sondernutzungsrechte daran zustehen. Die Eigentümer haben hierzu die über §§ 14.1, 14.2 hinausgehende Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung und (vorbehaltlich des nachfolgenden § 14.4) auch die Erneuerung des Bauwerks und sämtlicher Flächen bzw. Einrichtungen des Nutzungsgegenstandes (einschließlich aller Fassaden des Bauwerks, auch soweit diese an den Flächen der Abfertigungshallen liegen, der Außentüren und Außenfenster, der Taxivorfahrt und des Busbahnhofs (die Erneuerung betrifft in Bezug auf die Taxivorfahrt und den Busbahnhof nur die technischen Anlagen), der außen liegenden zum Kreuzfahrtterminal gehörenden Anlagen, wie beispielsweise der Rampe und der gemäß Bausoll zu installierenden Haustechnik sowie der übrigen in § 1.2.2 bis § 1.2.6 genannten Anlagen, nicht jedoch die Anbindungsmöglichkeiten eines Verteilergangs an das erste Obergeschoss) auf ihre Kosten durchzuführen und den Dauernutzungsrechtsinhaber insoweit von sämtlichen Kosten freizustellen; die Verpflichtung zur Zahlung der Instandhaltungspauschale bleibt hiervon unberührt.
- 14.4 Hinsichtlich der Erneuerung (im Sinne einer Ersatzbeschaffung) der in § 1.8 genannten Einrichtungen gilt abweichend: Die Kosten einer solchen Erneuerung werden vom Dauernutzungsrechtsinhaber und dem jeweiligen Eigentümer je zur Hälfte getragen. Hinsichtlich §§ 2.5 und 2.6 stimmt der Dauernutzungsrechtsinhaber der Übertragung der Kostentragungspflicht des jeweiligen Eigentümers auf den betreffenden Dritten bereits jetzt zu, sofern für ihn hiermit keine wirtschaftlichen Nachteile (insbesondere hinsichtlich der Bonität des Dritten) entstehen. Die jeweiligen Parteien werden dies im Einzelfall wohlwollend und unter Berücksichtigung der jeweiligen Interessenlagen abstimmen.

- 14.5 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, eine Störwartung für die vom Grundstückseigentümer installierten und in § 1.8.1 genannten Anlagen mit einer maximalen Behebungszeit pro Störung von 30 Minuten sicherzustellen, sofern und solange diese Anlagen Gegenstand der Überlassung / Mitbenutzung nach diesem Dauernutzungsvertrag sind. Hinsichtlich §§ 2.5 und 2.6 stimmt der Dauernutzungsinhaber der Übertragung dieser Verpflichtung auf den betreffenden Dritten bereits jetzt zu, sofern für ihn hiermit keine wirtschaftlichen Nachteile (insbesondere hinsichtlich der Bonität des Dritten) entstehen. Die jeweiligen Parteien werden dies im Einzelfall wohlwollend und unter Berücksichtigung der jeweiligen Interessenlagen abstimmen.
- 14.6 Der Dauernutzungsinhaber ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Nutzungsgegenstand, deren Abstellung ihm nicht obliegt, dem Grundstückseigentümer bzw. dem Tiefgarageneigentümer unverzüglich anzuzeigen.
- 14.7 Plazafläche
- 14.7.1 Nach den Regelungen des GKV Süd (vgl. § 10.3.2 GKV Süd) wird die Freie und Hansestadt Hamburg der Quartiersmanagementgesellschaft ab Eröffnung Retail auf Grundlage eines Sondernutzungsvertrages für die in der **Anlage DNR N1 14.7.1** grün hinterlegten Flächen (**Plazafläche**) ein (Mit-) Nutzungsrecht für Zwecke der Nutzung wie Wegeflächen (einschließlich der gewerblichen Nutzung und temporären Nutzungsüberlassung an Dritte) unter bestimmten Voraussetzungen gewähren. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird die Plazafläche herstellen. Als Gegenleistung für eine unentgeltliche Sondernutzung hat sich die Quartiersmanagementgesellschaft verpflichtet, die Plazafläche grundsätzlich auf eigene Kosten wie Wegeflächen zu reinigen, instandzuhalten und instandzusetzen.
- 14.7.2 Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB):
- a) Der Dauernutzungsinhaber haftet nach Abschluss des Sondernutzungsvertrages für die Plazafläche gegenüber der Quartiersmanagementgesellschaft für Beschädigungen an der Plazafläche, die nachweislich im Rahmen der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen entstanden sind. Als nachgewiesen gelten alle Schäden, die typischerweise durch die vom Dauernutzungsinhaber verwendeten Gerätschaften entstehen, wobei ein Gegenbeweis zulässig bleibt. Ein bloßer Reifenabrieb gilt nicht als Beschädigung im Sinne dieses § 14.7.2 .
 - b) Die Schäden sind ohne Aufforderung unverzüglich vom Dauernutzungsinhaber zu beseitigen.
 - c) Bei Folgen aus entstandenen Schäden und Risiken für die Verkehrssicherheit der Plazafläche, hat der Dauernutzungsinhaber die Plazafläche durch Sperrungen oder andere geeignete Maßnahmen zu sichern, bevor diese wieder für den allgemeinen Verkehr freigegeben wird. Der Dauernutzungsinhaber hat die Quartiersmanagementgesellschaft bezüglich der Plazafläche unverzüglich schriftlich oder auf andere geeignete Art über solche Risiken für die Verkehrssicherheit und ergriffene Maßnahmen zu informieren.
 - d) Bei Gefahr im Verzug, insbesondere bei einer Gefahr für die Verkehrssicherheit, ist die Quartiersmanagementgesellschaft bezüglich der Plazafläche berechtigt,

aber nicht verpflichtet, die Schadensbeseitigung auf Kosten des Dauernutzungsrechtsinhabers zu veranlassen.

§ 15

Änderung/Umbau durch den Dauernutzungsrechtsinhaber

- 15.1 Auch nach dem Ausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes ist der Dauernutzungsrechtsinhaber berechtigt,
- 15.1.1 den Innenausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands auf seine Kosten und nach seinen Bedürfnissen aus- und umzugestalten sowie
 - 15.1.2 bauliche Veränderungen im Ausschließlichen Nutzungsgegenstand, die einer Baugenehmigung bedürfen, nach deren Erteilung durchzuführen,
 - 15.1.3 andere bauliche Veränderungen des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes durchzuführen, die sich nicht auf das Bauwerk und/oder den vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Ausschließlichen Nutzungsgegenstand (also beispielsweise nur auf den vom Dauernutzungsrechtsinhaber vorgenommenen Ausbau des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes) auswirken, und
 - 15.1.4 bauliche Veränderungen durchzuführen, die im Zusammenhang mit der Einrichtung/Installation eines als Austausch vorgesehenen neuen Verteilergangs/neuer Passagierzugangsbrücken für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen stehen und die zu möglichen Anpassungen gegenüber der Erstausrüstung führen, wenn und soweit die Fassade des Bauwerks und die bauliche Integrität des Bauwerks hierdurch nur unwesentlich beeinträchtigt werden und die technischen Vorgaben des Gebäudes (z.B. statische Lasten) weiterhin eingehalten werden;
- insgesamt aber nur, sofern und soweit die Änderungen keine Auswirkungen auf die Gebäudeerschließung, die Entfluchtung, den Brandschutz, die wesentliche Statik, die Anschlusspunkte der Haustechnik oder Zentraleinheiten der Haustechnik oder die Kubatur haben.
- 15.2 Bauliche Veränderungen, die über § 15.1 hinausgehen, sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig (die dieser nicht ohne sachlichen Grund verweigern darf) und sofern und soweit keine Eingriffe in Dach und Fach, Erschließung, Brandschutz und/oder die zentrale Haustechnik jenseits der Anschlusspunkte erfolgen und sämtliche baurechtlichen Vorschriften inkl. ISPS-Anforderungen eingehalten werden.
- 15.3 Hinsichtlich zukünftiger Anforderungen an Kreuzfahrtterminals gilt § 10.4.4 GKV Süd. Wenn und soweit der Dauernutzungsrechtsinhaber sich entscheidet, Maßnahmen nach § 10.4.4(a) GKV Süd umzusetzen und hierzu Aus-/Umgestaltungen, bauliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen erforderlich oder zweckmäßig sind, ist der Dauernutzungsrechtsinhaber berechtigt, die einsprechenden Aus-/Umgestaltungen, bauliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen durchzuführen. Eine Kostentragungspflicht des Grundstückseigentümers oder des Tiefgarageneigentümers wird hierdurch jedoch nicht begründet. Angemessene Kosten, die dem Grundstückseigentümer oder dem Tiefgarageneigentümer hierdurch entstehen, trägt der Dauernutzungsrechtsinhaber.

- 15.4 Den Eigentümern sind alle geplanten Maßnahmen nach § 15 vom Dauernutzungsrechtsinhaber unaufgefordert und rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen und alle Genehmigungen digital oder in Papierform vorzulegen. Ihnen sind nach Fertigstellung unaufgefordert Bestands- und Revisionspläne und Revisionsunterlagen über den Bestand digital und in Papierform zu übergeben.

§ 16

Bauliche Veränderungen durch Eigentümer

- 16.1 Die Eigentümer dürfen Instandhaltungen, Instandsetzungen, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Verbesserung des Bauwerks und/oder des Nutzungsgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren für das Bauwerk und/oder den Nutzungsgegenstand oder zur Beseitigung von Schäden des Bauwerks und/oder des Nutzungsgegenstandes notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers vornehmen.
- 16.2 Vorgenannte Maßnahmen, die zwar nicht notwendig sind, aber doch zweckmäßig erscheinen, dürfen ohne Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers vorgenommen werden, wenn sie das Anlanden und Abfertigen von Kreuzfahrtschiffen, insbesondere gemäß ISPS-Anforderungen, nicht beeinträchtigen.
- 16.3 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen. Die Eigentümer haben Arbeiten nach §§ 16.1 und 16.2 möglichst außerhalb der Kreuzfahrtsaison vorzunehmen. Auf die betrieblichen Belange des Dauernutzungsrechtsinhabers betreffend die jederzeitige Durchführung von Kreuzfahrtaktivitäten/Kreuzfahrtschiffabfertigungen ist Rücksicht zu nehmen.

§ 17

Nutzungsdauer / Heimfall

- 17.1 Das Dauernutzungsrecht ist zeitlich unbegrenzt.
- 17.2 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist berechtigt, diesen Dauernutzungsvertrag nach Ablauf von 25 Jahren ab Nutzungsbeginn jederzeit mit einer Frist von achtzehn Monaten zum Monatsende zu kündigen und das Dauernutzungsrecht damit aufzugeben. Im Falle einer solchen Kündigung (Aufgabe) gelten die Vorschriften über den Heimfall (§§ 31 Abs. 3, 36, 41 Abs. 3 WEG) entsprechend.
- 17.3 Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, durch schriftliche und dem Dauernutzungsrechtsinhaber und der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) – sofern diese nicht selbst Dauernutzungsrechtsinhaber ist – per Einschreiben/Rückschein zuzustellende Erklärung vom Dauernutzungsrechtsinhaber die Übertragung des Dauernutzungsrechts auf ihn selbst oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten zu verlangen (*Heimfall*), wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:
- 17.3.1 Heimfall wegen verminderten Betriebs
- a) Das Kreuzfahrtterminal wird nach Inbetriebnahme in einem Zeitraum von zwei aufeinanderfolgenden Kalenderjahren von weniger als 25 Kreuzfahrtschiffen pro Kalenderjahr angelaufen, es sei denn, es hat sich gegenüber dem Zeitpunkt bei

Abschluss des Dauernutzungsvertrages im Jahr 2014 eine schwerwiegende (ggf. auch temporäre) Änderung auf dem Tourismusmarkt ergeben, und

- b) der Grundstückseigentümer hat dem Dauernutzungsrechtsinhaber und der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) – sofern diese nicht selbst Dauernutzungsrechtsinhaber ist – schriftlich und ausdrücklich erfolglos eine angemessene Frist, maximal (in Abhängigkeit von der Kreuzfahrtsaison) jedoch zwölf Monate, zur Beseitigung des Zustandes des verminderten Betriebs, wie unter vorstehendem § 17.3.1a) beschrieben, gesetzt und auf den drohenden Heimfall hingewiesen.

17.3.2 Heimfall wegen Verstoß gegen § 26.2 (Change of Control)

Der Dauernutzungsrechtsinhaber überträgt die Rechte aus diesem Vertrag unter Verstoß gegen die Vorgaben der §§ 26.1, 26.2 (d.h. innerhalb der ersten zehn Jahre ab Nutzungsbeginn, ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers und ohne dass die Freie und Hansestadt Hamburg direkt oder indirekt (durchgerechnet) am Erwerber mit mindestens 50% beteiligt ist bzw. ohne dass eine niedrigere / fehlende Mindestbeteiligung aufgrund nationaler oder europäischer rechtlicher Vorgaben erforderlich sein sollte) und macht diese Übertragung auf schriftliche Aufforderung des Grundstückseigentümers hin nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten rückgängig.

- 17.4 Der Grundstückseigentümer ist dem Dauernutzungsrechtsinhaber im Falle des Wirksamwerdens des Heimfalls zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung verpflichtet (§ 41 Abs. 3 WEG). In Anbetracht der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, erhebliche Leistungen für die Errichtung des Nutzungsgegenstands zu erbringen, vereinbaren die Parteien dieses Dauernutzungsvertrages, dass der Betrag der angemessenen Entschädigung EUR [REDACTED] zzgl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer beträgt.
- 17.5 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, den Nutzungsgegenstand bei Heimfall oder Kündigung (Aufgabe) in ordnungsgemäßem Zustand sowie vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist insbesondere nicht zum Rückbau der gemäß § 9 vertragsgemäß vorgenommenen Maßnahmen und auch nicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet. Er hat ein Wegnahmerecht für alle von ihm selbst eingebrachten Einbauten und Einrichtungen. Er ist jedoch berechtigt, Einbauten und Einrichtungen, mit denen er den Nutzungsgegenstand versehen hat, im Nutzungsgegenstand entschädigungslos zu belassen.
- 17.6 Es wird klargestellt, dass bei Heimfall oder Kündigung (Aufgabe) die Verpflichtungen des Tiefgarageneigentümers aus diesem Dauernutzungsvertrag enden, es sei denn, der Grundstückseigentümer und der Tiefgarageneigentümer vereinbaren ausdrücklich etwas anderes mindestens in schriftlicher Form.

§ 18

Betreten des Nutzungsgegenstandes

- 18.1 Der Grundstückseigentümer und/oder deren Beauftragte und Bevollmächtigte sind berechtigt, den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand in angemessenen Abständen und im Beisein eines

Vertreters des Dauernutzungsrechtsinhabers zu angemessener Geschäftszeit nach vorheriger Anmeldung und Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers zu besichtigen. Der Tiefgarageneigentümer und/oder deren Beauftragte und Bevollmächtigte haben dieselben Rechte für die Teile des Nutzungsgegenstandes, die der Dauernutzungsrechtsinhaber zeitweise exklusiv nutzen darf, während dieser exklusiven Nutzungszeiten.

- 18.2 Bei Gefahr (Lebensgefahr oder Gefahr für den Bestand des Nutzungsgegenstandes oder des Bauwerkes) ist den Eigentümern jederzeit Zutritt zum Nutzungsgegenstand zu ermöglichen. Wenn eine solche Gefahr besteht oder unmittelbar droht, sind die Eigentümer zum sofortigen Zugang berechtigt.

§ 19

Einwirkungen

- 19.1 Einwirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten des Nutzungsgegenstandes

19.1.1 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber ist bekannt, dass in dem Bauwerk – gegebenenfalls erst nach Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes an den Dauernutzungsrechtsinhaber oder sogar erst nach Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen – weitere Flächen (insbesondere die nicht an den Dauernutzungsrechtsinhaber zu überlassenden Flächen) ausgebaut werden. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, durch angemessene Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die mit einem solchen Ausbau (oder Umbauten bzw. Änderungen des Bauwerkes) etwaig verbundenen Beeinträchtigungen des Nutzungsgegenstandes (auch in zeitlicher Hinsicht) auf das Maß reduziert werden, damit der Betrieb des Nutzungsgegenstandes für die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen in angemessener Qualität aufrechterhalten werden kann. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist in diesem Umfang verpflichtet, Beeinträchtigungen, die mit einem solchen Ausbau verbunden sind, zu dulden.

19.1.2 Für den Ausbau der weiteren Flächen des Bauwerkes wird es im Einzelfall erforderlich sein, den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand zu betreten, etwa um auf Hausschächte zuzugreifen. Der Grundstückseigentümer wird sich mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber zu Einsätzen in dem Ausschließlichen Nutzungsgegenstand in diesem Zusammenhang vertrauensvoll abstimmen.

19.1.3 Der Grundstückseigentümer hat den Dauernutzungsrechtsinhaber darauf hingewiesen, dass nach der Inbetriebnahme des Bauwerkes die gesamte Gebäudeleittechnik einreguliert werden muss und die Abstimmung der einzelnen Komponenten der technischen Gebäudeausrüstung selbst und aufeinander innerhalb der ersten beiden Nutzungsjahre zu vorübergehenden Einschränkungen in der Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung führen kann. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, durch angemessene Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Auswirkungen etwaiger Einschränkungen auf den Nutzungsgegenstand so gering wie möglich ausfallen und unverzüglich beseitigt werden.

19.1.4 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber ist bekannt, dass im Grundbuch des Grundstücks dingliche Rechte eingetragen sind, wonach die Eigentümer hafens- und entwicklungstypische Belastungen dulden müssen und Unterlassung/Verzicht schulden und etwaige Mie-

ter/Nutzer zur Duldung/zum Verzicht und Unterlassung verpflichten müssen. Dem Dauernutzungsrechtsinhaber ist dies bekannt und er verpflichtet sich zur Duldung dieser haften- und entwicklungstypischen Belastungen. Er erklärt ebenfalls die dort genannten Verzicht und verpflichtet sich zur Weitergabe dieser Duldungspflicht und der Verzicht/sonstigen Regelungen an etwaige Nutzer/Mieter/Pächter/Betreiber, wobei auch diese jeweils zur Weitergabe zu verpflichten sind (siehe auch § 10.4b.6 GKV Süd). Sollte der Dauernutzungsrechtsinhaber gegen die Vertragsverpflichtung verstoßen, wird er die Eigentümer von allen Schäden und Nachteilen aus und im Zusammenhang mit dem Verstoß freihalten.

19.2 Einwirkungen durch Aus- und Umbau sowie Änderungen des Nutzungsgegenstandes

Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist verpflichtet, durch angemessene Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass etwaige mit dem Ausbau oder durch Umbauten oder durch Änderungen des Nutzungsgegenstandes oder des Bauwerks durch den Dauernutzungsrechtsinhaber verbundene Beeinträchtigungen auf Einzelhandelsnutzung sowie sonstige Nutzungen sowohl innerhalb des Bauwerks als auch auf den angrenzenden Teilflächen des ÜSQ Süd (auch in zeitlicher Hinsicht) auf das Maß reduziert werden, damit die Nutzung der Einzelhandels- und sonstigen Flächen außerhalb des Nutzungsgegenstandes in angemessener Qualität aufrechterhalten werden kann. Es wird klargestellt, dass während der Tageszeiten (von 8:00 bis 20:00 Uhr) ausdrücklich auch solche Baumaßnahmen zulässig sind, die die Nutzung der Hotelfläche (ggf. auch in nicht unerheblichem Maße) beeinträchtigen.

Die Eigentümer sind im vorgenannten Umfang verpflichtet, solche temporären Auswirkungen zu dulden und werden dafür Sorge tragen, dass andere Eigentümer des Grundstücks/Bauwerks oder von Grundstücken im ÜSQ Süd sowie Pächter / Mieter der Hotelfläche diese temporären Auswirkungen dulden.

§ 20

Beschilderung

20.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist nach Vorlage entsprechender behördlicher Genehmigungen (soweit erforderlich) berechtigt, auf eigene Kosten in angemessener Weise und in einer, bezogen auf den Zweck angemessenen Größe, in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer und, bezogen auf die überdachten Wegflächen, nach dem Unibail Rodamco Standard Corporate Design der allgemeinen Beschilderung auf dem ÜSQ Süd auf das Kreuzfahrtterminal (einschließlich dessen Einrichtungen, insbesondere des Busbahnhofs und der Tiefgarage ÜSQ) durch entsprechende Hinweistafeln, Schilder etc. in und an dem Bauwerk sowie den weiteren Teilflächen des ÜSQ Süd (insbesondere den öffentlichen Wegflächen) hinzuweisen, soweit die Gestaltungsrichtlinie eingehalten wird. Der jeweilige Eigentümer wird dafür Sorge tragen, dass hierzu gegebenenfalls erforderliche Zustimmungen der anderen Teileigentümer vorliegen. Der jeweilige Eigentümer ist in diesem Zusammenhang von allen Auflagen und Kostenforderungen Dritter, gleich welcher Art, von dem Dauernutzungsrechtsinhaber freizustellen.

20.2 Die Unternehmensgruppe der Eigentümer (d.h. derzeit die Unibail-Rodamco-Westfield Gruppe) ist nach Vorlage entsprechender behördlicher Genehmigungen (soweit erforderlich) berechtigt, auf eigene Kosten in angemessener Weise und in Abstimmung mit dem Dauernutzungsrechtsinhaber im Ausschließlichen Nutzungsgegenstand auf jeder Ebene auf die Entertainment-, Gastro-

nomie- und Einzelhandelsangebote sowie das Hotel im ÜSQ Süd hinzuweisen. Der Dauernutzungsrechtsinhaber ist in diesem Zusammenhang von allen Auflagen und Kostenforderungen Dritter, gleich welcher Art, von dem jeweiligen Eigentümer freizustellen.

§ 21

Versicherung

- 21.1 Die Eigentümer sind in Bezug auf ihr jeweiliges Eigentum verpflichtet, für das Bauwerk (einschließlich des vom Dauernutzungsrechtsinhaber durchzuführenden Ausbaus, insoweit allerdings auf dessen Kosten) bis zur vertragsgemäßen Fertigstellung und Beseitigung etwaiger Mängel eine voll deckende Bauleistungsversicherung abzuschließen (oder vom ausführenden Bauunternehmen abschließen zu lassen). Der auf die Versicherung des vom Dauernutzungsrechtsinhaber durchzuführenden Ausbaus entfallende Anteil der Versicherungsprämie ist zusammen mit der Betriebskostenabrechnung nach einem marktüblichen Schlüssel abzurechnen. Für die Ausbauphase oder sonstige Bautätigkeiten des Dauernutzungsrechtsinhabers ist dieser verpflichtet, für die von ihm vorgenommenen Aus- bzw. Umbauten auf eigene Kosten eine voll deckende Bauleistungsversicherung abzuschließen.
- 21.2 Die Eigentümer sind in Bezug auf ihr jeweiliges Eigentum verpflichtet, das Bauwerk (ohne den vom Dauernutzungsrechtsinhaber durchzuführenden Ausbau) spätestens zur Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstandes mit dem vollen Wert gegen Brand-, Sturm-, Wasser- und sonstige Schäden, soweit sie durch eine Elementarversicherung abgedeckt werden können, in Form einer gleitenden Neuwertversicherung (Gebäudeversicherung) zu versichern und versichert zu halten. Die Parteien stellen klar, dass die anteiligen Kosten dieser Versicherung Teil der vom Dauernutzungsrechtsinhaber zu tragenden Betriebskosten (§ 11.1.1) sind. Der Dauernutzungsrechtsinhaber wird seinen Ausbau auf eigene Kosten selbst versichern.
- 21.3 Die Eigentümer sind in Bezug auf ihr jeweiliges Eigentum berechtigt, nach eigenem Ermessen eine Terrorversicherung für das Bauwerk abzuschließen und aufrecht zu erhalten. Die daraus entstehenden Kosten dürfen anteilig (entsprechend dem Flächenanteil des Nutzungsgegenstandes an der insgesamt versicherten Fläche) im Wege der Betriebskostenabrechnung auf den Dauernutzungsrechtsinhaber umlegen, vorausgesetzt eine Versicherung für die Risikogruppe Terror wird nicht nur für das Bauwerk, sondern für die Mehrzahl der von der Unternehmensgruppe des Grundstückseigentümers (d.h. derzeit die Unibail-Rodamco-Westfield Gruppe) in Deutschland betriebenen Objekte abgeschlossen und die Versicherungsrate bestimmt sich nach einem entsprechenden Gruppentarif.

§ 22

Wiederaufbau

- 22.1 Sollte das Bauwerk beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, sind die Eigentümer jeweils einzeln in Bezug auf die in ihrem Eigentum stehenden Bauteile verpflichtet, es unter Beachtung aller für die Wiedererrichtung bestehenden Vorschriften und Auflagen sowie allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik wieder zu erstellen oder wieder herzustellen, sofern und soweit die Versicherungsleistungen oder sonstige Entschädigungen hierfür aus Sicht vor Beginn der Wiederaufbaumaßnahmen ausreichen (und soweit erneut erforderlich, dem Dauernutzungsrechtsinhaber ein Dauernutzungsrecht entsprechend der Regelungen dieses Dauernutzungsvertrages einzuräumen bzw. einräumen zu lassen). Die Eigentümer sind jeweils zu-

dem in jedem Fall zum Wiederaufbau verpflichtet, sofern und soweit die ungenügenden Versicherungsleistungen auf einer Verletzung seiner Pflichten zur ordnungsgemäßen Versicherung nach §§ 21.1, 21.2 beruhen oder sofern und soweit der Dauernutzungsvertragsinhaber eine Beteiligung an über die Versicherungsleistungen hinausgehenden Kosten anbietet.

- 22.2 Besteht keine Verpflichtung zum Wiederaufbau des Bauwerks nach § 22.1, entscheiden sich die Eigentümer jedoch, das Bauwerk oder ein anderes Gebäude (ggf. auch auf der Grundlage eines das Grundstück belastenden dinglichen Rechts wie einem Erbbaurecht) (wieder) zu errichten oder durch Dritte errichten zu lassen, sind sie verpflichtet, in diesem Bauwerk/Gebäude integrierte bauliche Anlagen für ein Kreuzfahrtterminal zur Abfertigung von Kreuzfahrtschiffpassagieren entsprechend den Regelungen dieses Dauernutzungsvertrages vorzusehen und zu errichten bzw. errichten zu lassen. Es wird klargestellt, dass das Recht des Dauernutzungsvertragsinhabers, diese baulichen Anlagen in dem (wieder) errichteten Bauwerk/Gebäude zu nutzen, durch Eintragung eines Dauernutzungsvertrags entsprechend den Regelungen dieses Dauernutzungsvertrages im Grundbuch zu sichern ist.
- 22.3 Besteht keine Verpflichtung zum Wiederaufbau des Bauwerks nach § 22.1 und entscheiden sich die Eigentümer, das Grundstück innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt des Schadensereignisses nicht (im Sinne von § 22.2) wieder zu bebauen, sind die Eigentümer verpflichtet, dem Dauernutzungsvertragsinhaber, soweit unbebaute Teilflächen auf dem Grundstück für den Betrieb eines provisorischen Kreuzfahrtterminals zur Verfügung stehen, diese Flächen für einen solchen Betrieb und den Aufbau eines provisorischen Kreuzfahrtterminals auf Kosten des Dauernutzungsvertragsinhabers zur Verfügung zu stellen. Der Dauernutzungsvertragsinhaber ist in diesem Fall berechtigt (aber nicht verpflichtet), das Grundstück für den Betrieb eines provisorischen Kreuzfahrtterminals in Anspruch zu nehmen. Diese Verpflichtung der Eigentümer besteht so lange, bis das Grundstück (nach Maßgabe von § 22.1 bzw. § 22.2) wieder bebaut wird (wobei dem Dauernutzungsvertragsinhaber am dann gebauten Gebäude ein Dauernutzungsvertragsrecht entsprechend den Regelungen dieses Dauernutzungsvertrages zu bestellen ist) oder nach Inbetriebnahme des provisorischen Kreuzfahrtterminals die Voraussetzungen von § 17.3.1 oder 17.3.2 vorliegen oder der Dauernutzungsvertragsinhaber von seinem Kündigungsrecht (Recht zur Aufgabe) nach § 17.2 Gebrauch macht. Während des Betriebs eines provisorischen Kreuzfahrtterminals auf dem Grundstück, hat der Dauernutzungsvertragsinhaber nur die Betriebskosten nach § 11.1.1 zu zahlen.
- 22.4 Die Eigentümer haben dem Dauernutzungsvertragsinhaber spätestens sechs Monate nach dem Schadensereignis schriftlich mitzuteilen,
- 22.4.1 ob die Versicherungsleistungen oder sonstigen Entschädigungen für die Wiedererrichtung gemäß § 22.1 ausreichen, sofern ihnen bis dahin eine Entscheidung der Versicherung vorliegt (wobei die Eigentümer alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen haben, um die Entscheidung möglichst zeitnah herbeizuführen),
 - 22.4.2 ob sie planen, das Bauwerk oder ein anderes Gebäude auf dem Grundstück (oder auf der Grundlage eines das Grundstück belastenden dinglichen Rechts wie einem Erbbaurecht) innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt des Schadensereignisses (wieder) zu errichten oder durch Dritte errichten zu lassen (§ 22.2) oder
 - 22.4.3 ob sie das Grundstück dem Dauernutzungsvertragsinhaber nach § 22.3 zur Verfügung stellen.

- 22.5 Die Eigentümer haben dem Dauernutzungsrechtsinhaber darüber hinaus im Fall des § 22.3 unverzüglich mitzuteilen, wenn sie – entgegen ihrer ersten Entscheidung – planen, das Bauwerk oder ein anderes Gebäude auf dem Grundstück (oder auf der Grundlage eines das Grundstück belastenden dinglichen Rechts wie einem Erbbaurecht) (wieder) zu errichten oder durch Dritte errichten zu lassen (§ 22.2).
- 22.6 Im Fall des Wiederaufbaus des Bauwerks nach § 22.1 oder § 22.2 sind Abweichungen vom früheren Zustand des Bauwerks und der Ausstattung nur nach vorheriger Zustimmung des Dauernutzungsrechtsinhabers oder dann zulässig, wenn sie auf bestandskräftigen Auflagen oder Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen oder modifizierten Genehmigungen beruhen oder aus ungenügenden Versicherungsleistungen resultieren. Wird im Fall des § 22.2 ein anderes Gebäude als das Bauwerk errichtet, gilt die vorangehende Verpflichtung in Bezug auf den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand entsprechend.
- 22.7 Dem Dauernutzungsrechtsinhaber steht für den Zeitraum des Wiederaufbaus nach § 22.1 oder der Errichtung des Bauwerks oder eines anderen Gebäudes nach § 22.2 kein Nutzungsrecht, ansonsten das Nutzungsrecht nach § 22.3 zu. Im Fall der teilweisen Zerstörung und dem teilweisen Wiederaufbau/der teilweisen Errichtung des teilweise zerstörten Teils des Bauwerks nach §§ 22.1, 22.2 steht dem Dauernutzungsrechtsinhaber nur ein teilweises Nutzungsrecht an dem Nutzungsgegenstand (soweit noch vorhanden und zweckmäßig), ansonsten das Nutzungsrecht nach § 22.3 zu. Die Verpflichtung zur Zahlung des Nutzungsentgelts ruht/ermäßigt sich so lange, wie der Dauernutzungsrechtsinhaber den Nutzungsgegenstand nicht/nur teilweise vertragsgerecht nutzen kann; im Fall des § 22.3 geht die dort getroffene Regelung vor.
- 22.8 Schadensersatzansprüche des Dauernutzungsrechtsinhabers gegen die Eigentümer sind für den Zeitraum der Nichtnutzbarkeit ausgeschlossen, es sei denn, die Eigentümer haben den Eintritt des Ereignisses, das zur Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks geführt hat, zu vertreten. Zeiträume des § 22.3 gelten in Sinne dieses § 22.8 als Zeiträume der Nichtnutzbarkeit.
- 22.9 Soweit in diesem § 22 auf die Eigentümer Bezug genommen wird, stellen die Parteien klar, dass sich die Bezugnahmen auf den jeweiligen Eigentümer und die in dessen Eigentum stehenden Flächen einzeln beziehen. Siehe auch § 27.1.

§ 23

Kaioperationsflächen

- 23.1 Unter anderem die Eigentümer nehmen im Zuge der Bebauung des ÜSQ Süd – ggf. auch nach der Inbetriebnahme des Nutzungsgegenstands – die Kaioperationsflächen nach Maßgabe des GKV Süd und des Gestattungsvertrages für die Nutzung von Flächen zur Durchführung von Baumaßnahmen, zur Baustellen-Einrichtung oder zu ähnlichen Zwecken mit der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) vom 7. März 2017 in Anspruch. Die Rechte des Grundstückseigentümers nach § 4.5.17 GKV Süd in der Fassung des 6. Nachtrags bleiben unberührt.
- 23.2 Bis zur Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben des ÜSQ Süd sind die Eigentümer verpflichtet, dem Dauernutzungsrechtsinhaber 18 Monate vor Beginn einer jeden Kreuzfahrtsaison (Beginn Kreuzfahrtsaison: 15. März) schriftlich mitzuteilen, ob vor diesem Hintergrund während der je-

weiligen Kreuzfahrtsaison eine vollständige Nutzbarkeit der Kaioperationsfläche 2 voraussichtlich gegeben sein wird. Die Eigentümer haften nicht für etwaige Abweichungen von dieser Prognose.

- 23.3 Der Betrieb und ggf. auch die Verwahrung der räumlichen Abtrennungen der Kaioperationsflächen 1 und 2 von den Flächen des ÜSQ Süd sowie von den angrenzenden, auf öffentlichem Grund liegenden Kaioperationsflächen und die Sicherung dieser Abtrennungen durch eine Brüstung, Verschießbare Barrieren und Kaisperren nach Maßgabe der bei Erlangung der Baugenehmigung geltenden ISPS-Anforderungen und die Verteilung der hierfür anfallenden Kosten richtet sich nach dem GKV Süd (vgl. § 8.4.2 und § 10.3.4 GKV Süd) und den in diesem Zusammenhang eingetragenen oder gegebenenfalls noch einzutragenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.

§ 24

Bestellung des Dauernutzungsrechts

- 24.1 Den dinglichen Inhalt des Dauernutzungsrechts bilden die Vereinbarungen bezüglich
- 24.1.1 Nutzungsart und Umfang der Nutzung (§ 10),
 - 24.1.2 die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten (§ 14.1 bis § 14.6), Lastentragung (§ 11.2) sowie zu Versicherung (§ 21) und Wiederaufbau (§ 22),
 - 24.1.3 Heimfall und Entschädigung beim Heimfall (§ 17),
 - 24.1.4 die Regelungen zur Zwangsversteigerung (§ 24.5 und § 24.7) und
 - 24.1.5 die Veräußerungsbeschränkung i.S.v. §§ 35, 12 WEG (§§ 26.1, 26.2).

Soweit sich diese Regelungen auf den Nutzungsgegenstand insgesamt beziehen, wird klargestellt, dass sie nur insoweit den dinglichen Inhalt des Dauernutzungsrechts bilden können, als der Ausschließliche Nutzungsgegenstand einschließlich der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks (§ 33 Abs. 3 WEG) betroffen sind.

- 24.2 Die Parteien sind sich über die Entstehung des Dauernutzungsrechts an den Flächen des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands zugunsten des Dauernutzungsrechtsinhabers mit dem sich aus § 24.1 ergebenden dinglichen Inhalt einig.
- 24.3 Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt** hiermit, das Dauernutzungsrecht mit dem in § 24.1 vereinbarten dinglichen Inhalt im Grundbuch Amtsgericht Hamburg, Altstadt Süd, Blatt 5574 für die Freie und Hansestadt Hamburg eintragen zu lassen. Die Eintragung hat in Abt. II, soweit möglich, unter Ausnutzung der unter der lfd. Nr. 28 eingetragenen Vormerkung, ansonsten an rangbereiter Stelle, in Abt. III unmittelbar nach den Belastungen zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg zu erfolgen.
- 24.4 Sofern Belastungen, die in Umsetzung von § 12 GKV Süd im Grundbuch im Rang vor oder im gleichen Rang mit dem Dauernutzungsrecht einzutragen sind, bei Eintragung des Dauernutzungsrechts aber noch nicht in Übereinstimmung mit § 12 GKV Süd festgelegt wurden, ist der Dauernutzungsrechtsinhaber verpflichtet, nach Festlegung der Belastungen in Übereinstimmung mit

- § 12 GKV Süd entsprechende Erklärungen für den Gleichrang oder betreffend den Rangrücktritt zu erklären.
- 24.5 Höchst vorsorglich wird zudem als Inhalt des Dauernutzungsrechtes vereinbart, dass das Dauernutzungsrecht im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks auch dann bestehen bleiben soll, wenn der Gläubiger einer dem Dauernutzungsrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast die Zwangsversteigerung betreibt (§ 39 WEG).
- 24.6 Soweit für die Regelung in § 24.5 die Zustimmung Dritter erforderlich ist, wird der Grundstückseigentümer diese Zustimmung rechtzeitig einholen bzw. die Löschung veranlassen.
- 24.7 Die Parteien vereinbaren, dass der Höchstbetrag des Wertersatzes für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung EUR [REDACTED] beträgt.
- 24.8 Die beurkundende Notarin wird beauftragt, den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt einzureichen.
- 24.9 Sollte sich das Dauernutzungsrecht in der in diesem Dauernutzungsvertrag bewilligten Form als nicht eintragungsfähig erweisen, ist der Dauernutzungsrechtsinhaber berechtigt, den Inhalt der Bewilligung so weit abzuändern, wie dies zur Herbeiführung der Eintragungsfähigkeit erforderlich und dem Grundstückseigentümer zumutbar ist. Sollte eine Änderung für den Grundstückseigentümer nicht zumutbar sein, wird der Dauernutzungsrechtsinhaber mit dem Grundstückseigentümer eine eintragungsfähige Bewilligung abstimmen.
- 24.10 Wenn und soweit für die Eintragung des Dauernutzungsrechtes die Bewilligung und Beantragung oder sonstige Handlungen weiterer Grundstückseigentümer (beispielsweise wegen der Haltung des Grundstücks in Bruchteilsgemeinschaft) erforderlich ist, garantiert der Grundstückseigentümer, dass die Bewilligung und Beantragung der entsprechenden Eintragung durch den oder die weiteren Grundstückseigentümer der beurkundenden Notarin unverzüglich in grundbuchmäßiger Form vorgelegt werden.

§ 25

Kosten

- 25.1 Der Dauernutzungsrechtsinhaber hat alle im Zusammenhang mit der Beurkundung dieses Dauernutzungsvertrages und der Bestellung des Dauernutzungsrechtes entstehenden Kosten zu tragen.
- 25.2 Der Grundstückseigentümer hat alle weiteren Kosten zu tragen, insbesondere diejenigen für die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die Löschung des Dauernutzungsrechtes im Grundbuch. Etwaige anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Dauernutzungsrechtsinhaber.
- 25.3 Von dem Grundstückswert entfallen auf die dem Dauernutzungsrecht unterliegenden Einheiten 112/10.000 (Miteigentumsanteil des Grundstückseigentümers am nach WEG geteilten Grundstück).
- 25.4 Der Grundstückseigentümer trägt etwaige von dem Dauernutzungsrechtsinhaber geschuldete Umsatzsteuer, die durch die Erfüllung von Verpflichtungen unter diesem Dauernutzungsvertrag gegenüber dem Grundstückseigentümer anfällt, soweit der Grundstückseigentümer zum

Vorsteuerabzug für diese Umsätze berechtigt ist. Insoweit ist die Umsatzsteuer von dem Grundstückseigentümer jeweils innerhalb von 10 Werktagen nach Erhalt einer ordnungsgemäßen Rechnung an den Dauernutzungsvertragsinhaber zu zahlen. Zur Vermeidung von Missverständnissen stellen die Parteien klar, dass § 11.4 durch diesen § 25.4 nicht eingeschränkt wird.

§ 26

Vertragsüberleitung, Vertragsanpassung

- 26.1 Das Dauernutzungsvertragsrecht ist innerhalb der ersten zehn Jahre ab Nutzungsbeginn – mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen – für den Dauernutzungsvertragsinhaber ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht übertragbar, insbesondere nicht veräußerlich und nicht vererblich.
- 26.2 Der Dauernutzungsvertragsinhaber kann nach Maßgabe dieses § 26.2 jederzeit (d.h. auch schon vor Ablauf von zehn Jahren ab Nutzungsbeginn) mit Wirkung ab Nutzungsbeginn durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer die Überleitung seiner Position aus diesem Dauernutzungsvertragsvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten (d.h. schuldbefreiend) auf eine Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft (ausgenommen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts) bewirken, an der die Freie und Hansestadt Hamburg direkt oder indirekt mit (durchgerechnet) mindestens 50% der Geschäftsanteile beteiligt ist und bis zum Ablauf von zehn Jahren ab Nutzungsbeginn auch bleibt. Zudem kann die Übertragung jederzeit auch ohne die vorgenannten Einschränkungen (d.h. ohne eine Mindestbeteiligung der Freie und Hansestadt Hamburg an der erwerbenden Gesellschaft) erfolgen, sofern dies aufgrund nationaler oder europäischer rechtlicher Vorgaben erforderlich sein sollte.

Das Recht zur Vertragsübertragung nach diesem § 26.2 ist ein unentziehbares Recht des Dauernutzungsvertragsinhabers und ein Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 BGB.

Sollte der Dauernutzungsvertragsinhaber innerhalb der ersten zehn Jahre ab Nutzungsbeginn von seinem Recht auf Vertragsübertragung Gebrauch machen und

- (i) liegen die Voraussetzungen nach § 26.2 Satz 1 bzw. Satz 2 nicht vor oder
- (ii) fällt im Falle des § 26.2 Satz 1 innerhalb von zehn Jahren ab Nutzungsbeginn die entsprechende Beteiligung der Freie und Hansestadt Hamburg nach Vertragsübertragung unter 50%,

so gilt § 17.3.2.

- 26.3 Wenn und soweit zur Überleitung des Dauernutzungsvertrages und/oder – nach Eintragung im Grundbuch – des Dauernutzungsvertrags die Mitwirkung des Grundstückseigentümers oder Dritter erforderlich ist, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, nach besten Kräften an der Überleitung mitzuwirken und alle Handlungen vorzunehmen, die für die Überleitung erforderlich sind. Insbesondere werden die Parteien auf Verlangen des Dauernutzungsvertragsinhabers unverzüglich unter Beteiligung des künftigen Dauernutzungsvertragsinhabers einen Nachtrag zu diesem Dauernutzungsvertragsvertrag schließen.

§ 27

Haftung

- 27.1 Grundstückseigentümer und Tiefgarageneigentümer haften jeweils nur für die ihnen obliegenden Verpflichtungen. Die Zuordnung der Verpflichtungen erfolgte hierbei auf Grundlage der (wirtschaftlichen) Eigentumsverhältnisse, im Zweifel identifiziert die mfi Shopping Center GmbH den Verpflichteten (vgl. § 29.3). Die gesetzlichen Regelungen zur gesamtschuldnerischen Haftung bleiben unberührt. Sofern im Rahmen des Vertragsvollzugs eine Neuordnung der Verpflichtungen von Grundstückseigentümer und Tiefgarageneigentümer erforderlich werden sollte, wird der Dauernutzungsvertragsinhaber einer entsprechenden Vertragsanpassung zustimmen, sofern sich hieraus keine Nachteile für ihn im Vertragsvollzug ergeben und sich die Schuldnerbonität hierdurch nicht zu seinem Nachteil verändert.
- 27.2 Daneben wird auf die Mithaftung des Investor Süd gemäß § 13.8 GKV Süd hingewiesen, die gemäß § 13.8.3(g) GKV Süd auch die Mithaftung für die Verpflichtungen der Eigentümer aus diesem Dauernutzungsvertrag bis zum Ende der Haltefrist Kernflächen umfasst.

§ 28

Auflösende Bedingung

- 28.1 Der Dauernutzungsvertrag wird hinsichtlich seines schuldrechtlichen Teils auflösend bedingt auf die Ausübung eines Kauf- bzw. Rücktrittsrechts nach dem GKV Süd oder die Rückabwicklung, wirksame Anfechtung oder sonstige Unwirksamkeit des GKV Süd, das sich zumindest auch auf das Grundstück erstreckt.
- 28.2 In diesem Fall ist der Dauernutzungsvertragsinhaber gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen) verpflichtet, auf deren schriftliches Verlangen die Löschung des Dauernutzungsvertrags zu bewilligen und zu beantragen.

§ 29

Mitteilungen, Erklärungen

- 29.1 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsvertrag an eine der Parteien sind schriftlich in deutscher Sprache abzufassen und mit Einschreiben/Rückschein nach freier Wahl des jeweiligen Absenders/Erklärenden entweder an die beurkundende Notarin (bzw. ihren Vertreter oder Nachfolger im Amt) oder aber an die jeweils gemäß §§ 29.2, 29.3 benannten Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigten zu senden. Die Parteien erteilen der beurkundenden Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt daher die unwiderrufliche Empfangs- und Zustellungsvollmacht für alle Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsvertrag und deren Durchführung. Die beurkundende Notarin, ihr Vertreter und ihr Nachfolger im Amt wird beauftragt, Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsvertrag unverzüglich an die andere Partei weiterzuleiten.
- 29.2 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsvertrag an den Dauernutzungsvertragsinhaber sollen über § 29.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an folgende Adressen geschickt werden:

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen)
c/o Hafencity Hamburg GmbH
– Geschäftsführung –
Osakaallee 11
20457 Hamburg

Im Fall der Überleitung im Sinne von § 26.2 an die Cruise Gate Hamburg GmbH soll der Versand stattdessen an folgende Adresse erfolgen:

CGH Cruise Gate Hamburg GmbH
– Geschäftsführung –
Am Sandtorkai 66
20457 Hamburg

- 29.3 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Dauernutzungsvertrag an die Eigentümer sollen über § 29.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an folgende Adressen geschickt werden:

mfi Shopping Center Management GmbH
– Geschäftsführung –
Klaus-Bungert-Str. 1
40468 Düsseldorf

- 29.4 Wenn dieser Dauernutzungsvertrag von einer der Parteien auf einen Dritten übertragen wird, sind die o.g. Adressen entsprechend anzupassen.

§ 30

[entfallen]

§ 31

Schlussbestimmungen

- 31.1 Nebenabreden wurden nicht getroffen.
- 31.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Dauernutzungsvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht strengere Formanforderungen gelten. Auf diese Vereinbarung kann nur schriftlich verzichtet werden.
- 31.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Dauernutzungsvertrages ganz oder teilweise unwirksam und/oder undurchsetzbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit und/oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Dauernutzungsvertrages unberührt. Die Parteien verpflichten sich jedoch, die unwirksame und/oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine ihr im wirtschaftlichen Ergebnis gleichkommende wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen. Dies gilt auch im Falle von vertraglichen Lücken. Sollte eine Bestimmung als dingliche Bestimmung nicht wirksam sein, so gilt sie schuldrechtlich als getroffen.
- 31.4 Soweit die Verpflichtungen aus diesem Dauernutzungsvertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers, des Tiefgarageneigentümers oder des Dauernut-

zungsrechtsinhabers übergehen, verpflichten sich die Parteien, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger schuldfreiend alle Pflichten aus diesem Dauernutzungsvertrag mit jeweiliger Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.

- 31.5 Sofern Begriffe aus dem GKV Süd nicht in diesem Dauernutzungsvertrag neu definiert werden, gelten die Definitionen aus dem GKV Süd.
- 31.6 Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.
- 31.7 Soweit keine Sonderbestimmungen getroffen wurden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Dauernutzungsvertrag (insbesondere §§ 31 ff. WEG).
- 31.8 Den Parteien ist das HmbTG bekannt. Auf § 27.20 GKV Süd wird verwiesen.

Anlage N9 B.1 zur Rahmenurkunde

ÜBERSEEUARTIER SÜD
KREUZFAHRTTERMINAL ÜSQ
ÜBERLEITUNGSVEREINBARUNG
DAUERNUTZUNGSRECHT

Die

- (1) **Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen)**, Osakaallee 11, 20457 Hamburg - (*Verkäuferin*)

Und die

- (2) **CGH Cruise Gate Hamburg GmbH**, mit Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift Am Sandtorkai 66, 20457 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HRB 154563 - (*Betreiber KFT*)

(Verkäuferin und Betreiber KFT, einzeln als *Partei* und gemeinsam als *Parteien* bezeichnet) vereinbaren was folgt:

0. Präambel

- 0.1 In der Vereinbarung über die weitere Entwicklung und Projektneuordnung des südlichen Überseequartiers basierend auf dem Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005 (Teil C der Rahmenurkunde vom 8./9./10. Dezember 2014 zum südlichen Überseequartier, UR-Nr. 1609/2014 M [REDACTED], Hamburg, *GKV Süd*) hat sich der dort definierte *Käufer Süd* gegenüber der Verkäuferin zur Errichtung eines integrierten Kreuzfahrtterminals (*Kreuzfahrtterminal ÜSQ*) sowie einer bestimmten Infrastruktur für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ (*Infrastruktur ÜSQ*) verpflichtet. Der Käufer Süd übergibt die Flächen des Kreuzfahrtterminals als Rohbau zum weiteren Ausbau, der grundsätzlich durch die Verkäuferin zu erfolgen hat. Die Verkäuferin ist berechtigt, die Ausbaupflichtung an einen Dritten zu übertragen. Die Übergabe erfolgte mit Wirkung zum 16. Juni 2023.
- 0.2 Um einen langfristigen Betrieb des Kreuzfahrtterminals sicherzustellen, wird zu Gunsten der Verkäuferin ein Dauernutzungsrecht (§ 31 Abs. 2 WEG) bestellt. Zu den Verträgen der Rahmenurkunde gehört daher unter anderem der Dauernutzungsvertrag Kreuzfahrtterminal ÜSQ (Teil E der Rahmenurkunde, *DNRV*). Der im Jahr 2014 beurkundete DNRV entsprach in Teilen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und Anforderungen der Parteien. Daher wird unter dieser Rahmenurkunde ein 1. Nachtrag zum DNRV geschlossen.
- 0.3 Die Verkäuferin ist berechtigt, den DNRV samt Rechten und Pflichten hieraus auf einen Dritten zu übertragen. Vorausgesetzt ist bei einer Übertragung innerhalb von zehn Jahren ab Nutzungsbeginn allerdings, dass die Freie und Hansestadt Hamburg (*FHH*) an dem Dritten mit (durchgerechnet) zumindest 50% beteiligt ist.
- 0.4 Die Ausbaupflichtung und das Dauernutzungsrecht sollen mit diesem Vertrag auf den Betreiber KFT übertragen werden. Die Hamburg Port Authority AöR (*HPA*) hält 100% der Geschäftsanteile am Betreiber KFT. Die FHH ist durchgerechnet zu 100% an dem Betreiber KFT beteiligt. Mit Überleitung des Dauernutzungsvertrags an den Betreiber KFT werden die Vorgaben aus der Drs. 20/10414 erfüllt.

1. Inhalt des Dauernutzungsrechts

- 1.1 Die Verkäuferin ist zukünftige Inhaberin eines zu bestellenden Dauernutzungsrechts gemäß § 31 Abs. 2 WEG.
- 1.2 Das Dauernutzungsrecht soll an der im Grundbuch (Teileigentumsgrundbuch) von Altstadt Süd des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 5574, eingetragen und im Aufteilungsplan so bezeichneten Teileigentumseinheit Nr. 7 bestellt werden (in der Teilungserklärung vom 28. August 2022, UVZ-Nr. 1187/2022 [REDACTED], Hamburg, auch bezeichnet als Sondereigentumseinheit Kreuzfahrtterminal) (*Dauernutzungsrecht*).
- 1.3 Der Inhalt des Dauernutzungsrechts ergibt aus dem DNRV in der Fassung des heute beurkundeten Nachtrags.

2. Überleitung des Dauernutzungsrechts

- 2.1 Die Verkäuferin überträgt dem dies annehmenden Betreiber KFT das zu bestellende dingliche Dauernutzungsrecht mit allen Rechten und Pflichten. Der Betreiber KFT übernimmt alle schuldrechtlichen Rechte und Verpflichtungen der Verkäuferin aus dem DNRV. Insbesondere beinhaltet dies die Verpflichtung des Betreibers KFT, alle sich aus dem DNRV ergebenden Kosten zu tragen. Die Übertragung wird mit grundbuchlicher Eintragung des Betreiber KFT als neuem Dauernutzungsrechtsinhaber wirksam. Mit sofortiger Wirkung bis zur grundbuchlichen Eintragung des Betreiber KFT wird dieser aber wirtschaftlich so gestellt, als sei er bereits Dauernutzungsrechtsinhaber.
- 2.2 Die Überleitung des Dauernutzungsrechts erfolgt für den Betreiber KFT entgeltfrei.
- 2.3 Dem Betreiber KFT ist der Inhalt des DNRV in der Fassung des heute beurkundeten Nachtrags bekannt. Der Betreiber KFT bestätigt, dass er den Inhalt des DNRV in eigener Verantwortung geprüft hat.
- 2.4 Die Überleitung des Dauernutzungsrechts erfolgt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel mit Ausnahme der Haftung für Arglist und Vorsatz.
- 2.5 Die Verkäuferin zeigt dem Grundstückseigentümer im Sinne des DNRV im Rahmen des heute beurkundeten Nachtrags zur Rahmenurkunde die Überleitung der Position der Verkäuferin aus dem DNRV schriftlich an.
- 2.6 Das Dauernutzungsrecht ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen. Die beurkundende Notarin ist im DNRV beauftragt, den Eintragungsantrag unverzüglich beim Grundbuchamt einzureichen.
- 2.7 Die Parteien beantragen und bewilligen die Eintragung der Übertragung des Dauernutzungsrechts auf den Betreiber KFT beim Grundbuchamt. Sie sind sich über diese Übertragung einig. Die beurkundende Notarin wird unwiderruflich beauftragt, den Antrag auf Übertragung des Dauernutzungsrechts auf den

Betreiber KFT unverzüglich nach Eintragung des Dauernutzungsrechts für die Freie und Hansestadt Hamburg beim Grundbuchamt einzureichen.

3. Ausbauverpflichtung

- 3.1 Die Verkäuferin ist im Anschluss an die Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstandes (wie in § 10.4a.7.1 GKV Süd definiert) verpflichtet, den Ausschließlichen Nutzungsgegenstand nach Maßgabe von § 10.4b GKV Süd auszubauen (**Ausbauverpflichtung**). Der Ausbau hat auf eigene Kosten und auf eigene Verantwortung betriebsfertig als Kreuzfahrtterminal hoher Qualität sowie nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Dem Betreiber KFT ist bekannt, dass auch der DNRV Verpflichtungen hinsichtlich des Ausbaus enthält, die der Betreiber KFT mit dem DNRV übernimmt.
- 3.2 Die Verkäuferin ist berechtigt, nach § 10.4b.7 GKV Süd die Ausbauverpflichtung an einen Dritten zu übertragen. Voraussetzung hierfür ist, dass dem Investor Retail (wie im GKV Süd definiert) eine schriftliche Vereinbarung nachzuweisen ist, wonach der Dritte vollumfänglich in die Ausbauverpflichtung gemäß § 10.4b GKV Süd gegenüber dem Investor Retail und dem Center Management (wie im GKV Süd definiert) eintritt.
- 3.3 Die Verkäuferin überträgt die Ausbauverpflichtung hiermit mit sofortiger Wirkung vollumfänglich auf den dies annehmenden Betreiber KFT in dem in § 10.4b.7.1 GKV Süd festgelegten Umfang. Es wird klargestellt, dass der Betreiber KFT auch zur Wahrnehmung der Rechte hinsichtlich der Teilausbaufläche (insbesondere Vermietung) alleinig berechtigt ist.
- 3.4 Mit der Übertragung der Ausbauverpflichtung erlöschen alle Rechte und Pflichten der Verkäuferin aus § 10.4b GKV Süd und der Betreiber KFT tritt mit sofortiger Wirkung vollumfänglich in die Rechte und Pflichten der Verkäuferin aus § 10.4b GKV Süd ein.
- 3.5 Der Investor Retail hat der Übertragung der Ausbauverpflichtung ANG auf den Betreiber KFT und dem Erlöschen alle Rechte und Pflichten der Verkäuferin aus § 10.4b GKV Süd mit dem heute beurkundeten Nachtrag zur Rahmenurkunde zugestimmt. Zum Nachweis der Übertragung der Ausbauverpflichtung nach § 10.4b.7.2 GKV Süd erhält der Käufer Süd eine notariell beglaubigte Abschrift dieser Vereinbarung als Teil der Rahmenurkunde.
- 3.6 Die Übertragung der Ausbauverpflichtung ist unwiderruflich. Sollte es vor vollständiger Erfüllung der Ausbauverpflichtung zu einer Rückabwicklung der Übertragung des Dauernutzungsrechts kommen, fällt auch die Ausbauverpflichtung auf die Verkäuferin zurück.
- 3.7 Der Betreiber KFT kann aus der Übertragung der Ausbauverpflichtung keine Ansprüche gegen die Verkäuferin herleiten. Insbesondere sind jegliche Gewährleistungsansprüche mit Ausnahme der Haftung für Arglist und Vorsatz ausgeschlossen. Die Verkäuferin erteilt zudem keine explizite oder implizite Garantie jedweder Art, dass die Ausbauverpflichtung tatsächlich und rechtlich erfüllbar ist oder dass das Dauernutzungsrecht für die beabsichtigte Nutzung tatsächlich und rechtlich nutzbar ist.

- 3.8 Für die Erstellung des Bausolls (§ 10.4a.2.1 GKV Süd) ist allein der Investor Retail (wie im GKV Süd definiert) gegenüber der Verkäuferin verpflichtet. Verkäuferin und Betreiber KFT stimmen jedoch überein, dass der Betreiber KFT im Verhältnis zwischen Verkäuferin und Betreiber KFT grundsätzlich so gestellt werden soll, als würde eine Vertragsbeziehung direkt zwischen ihm und dem Investor Retail oder Käufer Süd bestehen. Soweit der Investor Retail oder der Käufer Süd aus den § 10.4.1 und § 10.4a GKV Süd gegenüber der Verkäuferin verpflichtet sind, steht auch die Verkäuferin gegenüber dem Betreiber KFT ein. Ein Anspruch des Betreibers KFT besteht gegenüber der Verkäuferin jedoch nur insoweit, als der entsprechende Anspruch gegenüber dem Investor Retail oder Käufer Süd erfolgreich geltend gemacht werden kann und eine Leistung an die Verkäuferin erfolgt ist. Es bestehen keine Ersatz- oder Ausfallhaftung durch die Verkäuferin und keine gesamtschuldnerische Haftung. Zudem werden sich die Parteien hinsichtlich einer Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Investor Retail oder Käufer Süd einvernehmlich abstimmen. Eine Geltendmachung erfolgt grundsätzlich nur, wenn Schäden des Betreibers KFT oder Mängel den Wert von im Einzelfall EUR 5.000,00 und in Summe EUR 50.000,00 übersteigen, sofern die Parteien sich nicht abweichend verständigen. Der Betreiber KFT verpflichtet sich zur Tragung der Kosten der Rechtsverfolgung, soweit diese nicht durch den Investor Retail oder Käufer Süd erstattet werden. Sollten die Parteien sich trotz hinreichender Erfolgswahrscheinlichkeit nicht auf eine Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Investor Retail oder Käufer Süd einigen können, wird die Verkäuferin eine die Schadensminderungspflicht des Betreibers KFT berücksichtigende Ausgleichszahlung leisten.
- 3.9 Die Übergabe des Ausschließlichen Nutzungsgegenstands vom Investor Retail an die Verkäuferin erfolgte mit Wirkung zum 16. Juni 2023, 00:00 Uhr. Der Betreiber KFT hat an der Übergabe teilgenommen (§ 10.4a.7.5 GKV Süd). Die Übergabe ist in dem als **Anlage 3.9** beigefügten Übergabeprotokoll dokumentiert. Die Übergabeprotokolle wurden durch den Betreiber KFT mitunterzeichnet, die Übergabe gilt damit auch an den Betreiber KFT als erfolgt. Der 16. Juni 2023 war damit der Übergabetermin ANG (§ 10.4a.7.1(a) GKV Süd). Der Investor Retail wird jedoch die Verkehrssicherungspflicht für den Ausschließlichen Nutzungsgegenstands weiterhin ausüben und sicherstellen, längstens jedoch bis zum 15. August 2023. Mit dem Ende der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch den Investor Retail wird dem Betreiber KFT durch die Verkäuferin unmittelbar der Besitz am Ausschließlichen Nutzungsgegenstand verschafft und der Betreiber KFT übernimmt die Verkehrssicherungspflicht.
- 3.10 Eine separate Übergabe oder Abnahme von der Verkäuferin an den Betreiber KFT erfolgt nicht.

4. Weitere Verpflichtungen GKV Süd

- 4.1 Der GKV Süd enthält in den §§ 10.3.1 bis 10.3.7 Regelungen zur Nutzung der Kaioperationsflächen. Diese Rechte und Pflichten können an den Dauernutzungsrechtsinhaber übertragen werden (§ 10.3.7 GKV Süd). Da die Nutzung der Kaioperationsflächen mit einer separaten Vereinbarung geregelt werden soll, erfolgt eine Übertragung dieser Rechte und Pflichten nicht.

- 4.2 Der GKV Süd enthält vereinzelt weitere Bezugnahmen auf den Dauernutzungsrechtsinhaber (vgl. vor allem 1. Nachtrag zum GKV Süd). Die Parteien gehen davon aus, dass die insoweit geregelten Sachverhalte erledigt sind. Sollte eine Übertragung einzelner Rechte oder Pflichten an den Betreiber KFT erforderlich werden, werden sich die Parteien hierzu abstimmen und sich bemühen, eine eventuell erforderliche Zustimmung des Käufers Süd einzuholen.

5. Stellplätze

- 5.1 Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Amt für Bauordnung und Hochbau) hat am 29. Juni 2023 den Änderungsbescheid Nummer 5 zum Genehmigungsbescheid über die Tektur des Kreuzfahrtterminals mit den Veranstaltungen 1 bis 7 erlassen (*Änderungsbescheid*). Der Änderungsbescheid sieht vor, dass durch die Nutzung des Kreuzfahrtterminals für Veranstaltungen ein zusätzlicher Bedarf von 420 Kfz-Stellplätzen entsteht, von denen 20 Stellplätze tatsächlich nachzuweisen sind (vgl. Ziffer 18 des Änderungsbescheids). Die übrigen 400 Stellplätze werden gestundet und sind unter Umständen durch eine Ausgleichsabgabe (§ 49 HBauO) abzulösen. Ebenfalls entsteht durch die Veranstaltungsnutzung ein Bedarf von 67 Fahrradstellplätzen, der vollumfänglich aufgrund geringeren Bedarfs bis zum 1. April 2028 gestundet wird (vgl. Ziffer 16 des Änderungsbescheids).
- 5.2 Nach Auskunft des Käufers Süd kann der Nachweis für 20 Kfz-Stellplätze erbracht werden.
- 5.3 Für 200 Kfz-Stellplätze wird die Stundung auf Grundlage und unter der Bedingung des Abschlusses einer Vereinbarung mit der S-Bahn Hamburg GmbH im Auftrag des Hamburger Verkehrsverbundes zur Bereitstellung sog. Kombi-Tickets erfolgen. Für weitere 200 Kfz-Stellplätze wird die Stundung auf Grundlage geringeren Bedarfs erfolgen. Diese Stundung ist bis zum 1. April 2028 befristet. Im Falle eines Nicht-Abschlusses der Vereinbarung mit der S-Bahn Hamburg GmbH oder später tatsächlich erhöhten Kfz-Stellplatzbedarfs wäre für die gestundeten Kfz-Stellplätze eine Ausgleichsabgabe zu zahlen. Ebenfalls wäre eine Ausgleichsabgabe bei einem später tatsächlich erhöhten Bedarf an Fahrradstellplätzen zu zahlen.
- 5.4 Die Verkäuferin stellt den Betreiber KFT von jeglichen Ausgleichsabgaben im Zusammenhang mit den hier beschriebenen Stellplätzen für Kfz und Fahrräder frei. Im Gegenzug verpflichtet sich der Betreiber KFT zum Abschluss der entsprechenden Vereinbarung mit der S-Bahn Hamburg GmbH. Sollte das Amt für Bauordnung und Hochbau zum Ende der Befristung den tatsächlichen Stellplatzbedarf für Kfz und Fahrräder überprüfen wollen, so wird sich der Betreiber KFT auf Anforderung der Verkäuferin im ihm billigerweise zumutbaren Umfang an der Durchführung der Überprüfung beteiligen (beispielsweise durch Bereitstellung von Besucherzahlen oder Anreisestatistiken).

6. Dienstbarkeiten

- 6.1 Nach der Rahmenurkunde sind bestimmte beschränkte persönliche Dienstbarkeiten einzutragen, die die Nutzung der nicht zum Dauernutzungsrecht gehörenden Bestandteile des Nutzungsgegenstands (wie im DNRV definiert) sowie Zufahrts- und Zugangswege dinglich sichern sollen. Diese Dienstbarkeiten sind durch Vormerkung gesichert bzw. bereits bestellt.
- 6.2 Die Dienstbarkeiten gestatten die Überlassung zur Ausübung an einen Dritten. Die Verkäuferin überlasst hiermit dem dies annehmenden Betreiber KFT die bereits eingetragenen und noch einzutragenden Dienstbarkeiten zur Ausübung.
- 6.3 Den Parteien ist bewusst, dass die Dienstbarkeiten gegebenenfalls die tatsächlich beabsichtigte Nutzung nicht mehr vollumfänglich abbilden. Die Parteien werden daher zu gegebener Zeit eine mögliche Neubestellung mit dem Grundstückseigentümer erörtern. Die Parteien werden ebenfalls prüfen, ob eine Neubestellung der Dienstbarkeiten zu Gunsten des Betreibers KFT zweckmäßig ist.

7. Rückabwicklung

- 7.1 Die Parteien werden sich nach besten Kräften bemühen, eine Rückabwicklung dieser Vereinbarung oder von Teilen hiervon zu vermeiden. Insbesondere werden sich die Parteien in einem solchen Fall um eine sachgerechte und die beiderseitigen Interessen berücksichtigende Anpassung des Vertrags bemühen.
- 7.2 Im Falle einer Rückabwicklung gelten die gesetzlichen Regelungen.

8. Mitteilungen

- 8.1 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag an eine der Parteien sind schriftlich in deutscher Sprache abzufassen und mit Einschreiben/Rückschein nach freier Wahl des jeweiligen Absenders/Erklärenden entweder an die beurkundende Notarin (bzw. ihren Vertreter oder Nachfolger im Amt) oder aber an die jeweils gemäß Ziffern 8.2, 8.3 benannten Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigten zu senden. Die Parteien erteilen der beurkundenden Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt daher die unwiderrufliche Empfangs- und Zustellungsvollmacht für alle Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit diesem Vertrag und deren Durchführung. Die beurkundende Notarin, ihr Vertreter und ihr Nachfolger im Amt wird beauftragt, Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit diesem Vertrag unverzüglich an die andere Partei weiterzuleiten.
- 8.2 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag an die Verkäuferin sollen über Ziff. 8.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an folgende Adressen geschickt werden:

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen)
c/o Hafencity Hamburg GmbH
– Geschäftsführung –
Osakaallee 11
20457 Hamburg

- 8.3 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag an den Betreiber KFT sollen über Ziff. 8.1 hinaus zumindest in Kopie schriftlich in deutscher Sprache abgefasst und mit Einschreiben/Rückschein an folgende Adressen geschickt werden:

CGH Cruise Gate Hamburg GmbH
– Geschäftsführung –
Am Sandtorkai 66
20457 Hamburg

9. Sonstiges

- 9.1 Den Parteien steht ein jederzeitiger wechselseitiger Auskunftsanspruch hinsichtlich der für die Durchführung dieses Vertrages relevanten rechtlichen und tatsächlichen Umstände zu. Entsprechende Anfragen sind unverzüglich zu beantworten.
- 9.2 Dem Betreiber KFT sind der GKV Süd und der DNRV bekannt. Auf Anfrage stellt die Verkäuferin dem Betreiber KFT eine digitale Fassung der Verträge zur Verfügung. Soweit in diesem Vertrag Begrifflichkeiten aus dem GKV Süd und DNRV verwendet werden, ist ausschließlich die in diesen Verträgen verwendete Definition maßgeblich.
- 9.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Vertrages. § 306 BGB (Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen) bleibt unberührt.
- 9.4 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages 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 Vertrages gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in diesem Vertrag.
- 9.5 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 9.6 Den Parteien ist der Inhalt des Hamburgischen Transparenzgesetzes bekannt. Sie wissen um die sich hieraus für die Parteien ergebenden Transparenzpflichten und erkennen diese an.

- 9.7 Die Parteien sind möglicherweise verpflichtet, unverzüglich nach der Beurkundung eine den Anforderungen des Hamburgischen Transparenzgesetzes entsprechende Veröffentlichung dieses Vertrages vorzunehmen. Den Parteien steht gemäß gesetzlicher Vorgabe in § 10 Abs. 2 HmbTG für die Dauer von einem Monat ab Veröffentlichung dieses Vertrags im Informationsregister ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu.
- 9.8 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg. Gerichtsstand ist Hamburg. Es gilt deutsches Recht.

Anlage N9 C

NUTZUNGSVERTRAG
ÜBER
KAIOPERATIONSFLÄCHEN UND KAIMAUERN
IM
ÜBERSEEUARTIER SÜD
IN DER HAFENCITY IN HAMBURG

Die

Freie und Hansestadt Hamburg (Sondervermögen Stadt und Hafen),
vertreten durch die Hafencity Hamburg GmbH, diese vertreten durch ihre Geschäfts-
führung,
Osakaallee 11, 20457 Hamburg

– *Sondervermögen* –

und die

CGH Cruise Gate Hamburg GmbH,
vertreten durch ihre Geschäftsführung,
Am Sandtorkai 66, 20457 Hamburg

– *Nutzerin* –

schließen den folgenden

Nutzungsvertrag über Kaioperationsflächen und Kaimauern

– *Vertrag* –,

in dem das Sondervermögen und die Nutzerin einzeln auch als *Partei* und gemeinsam
auch als *Parteien* bezeichnet werden.

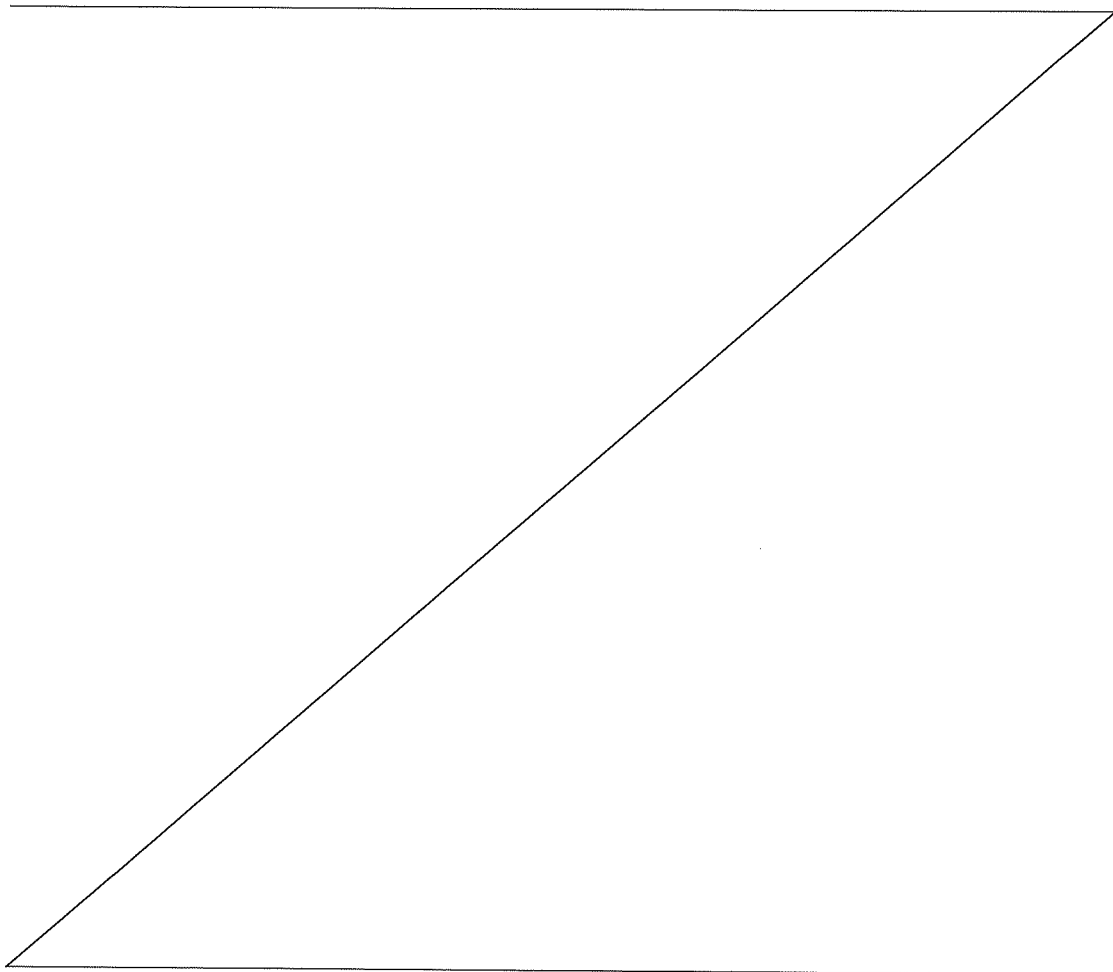
0. Vorbemerkung

- 0.1 Zur Entwicklung des südlichen Überseequartiers haben unter anderem das Sondervermögen und verschiedene Gesellschaften der Unibail-Rodamco-Westfield-Gruppe (*Unibail*) in der Rahmenurkunde vom 8., 9. und 10. Dezember 2014 (UR-Nr. 1609/2014 M [REDACTED]), berichtigt durch die notaramtlichen Berichtigungserklärungen vom 30. Dezember 2014 und 9. Januar 2015, (einschließlich der hierzu geschlossenen Nachträge zusammenfassend *Rahmenurkunde*) mehrere, dort näher bezeichnete Verträge abgeschlossen. Auf Grundlage der Rahmenurkunde hat Unibail verschiedene Grundstücke im südlichen Überseequartier erworben. Die Eigentumsumschreibungen sind vollzogen.
- 0.2 Darüber hinaus wurden gemäß Teil C der Rahmenurkunde (einschließlich der hierzu geschlossenen Nachträge zusammenfassend *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.
- 0.3 Unter anderem errichtet Unibail auf einer Teilfläche der Grundstücke ein Gebäude, das für ein Hotel und Einzelhandel genutzt wird, das aber auch Anlagen zur Passagierabfertigung für den Betrieb eines Kreuzfahrtterminals vorsehen wird. In Bezug auf die Anlagen zur Passagierabfertigung für den Betrieb eines Kreuzfahrtterminals besteht die Verpflichtung konkret darin, ein integriertes Kreuzfahrtterminal (*Kreuzfahrtterminal*) im Ausbauzustand des geschlossenen Rohbaus sowie weitere Infrastruktur für das Kreuzfahrtterminal zu errichten (siehe § 10.4.1 Abs. 1 Satz 1 GKV Süd).
- 0.4 Die Nutzung und der Betrieb des Kreuzfahrtterminals erfolgen nach Maßgabe des zwischen dem Sondervermögen und der betreffenden Unibail-Gesellschaft (Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG) abgeschlossenen Dauernutzungsvertrags vom 10. Dezember 2014 (Teil E der Rahmenurkunde) in der Fassung des 1. Nachtrags vom 3. Juli 2023 (zusammen *Dauernutzungsvertrag* oder *DNRV*).
- 0.5 Auf Grundlage des Dauernutzungsvertrags soll dem Sondervermögen ein Dauernutzungsrecht (§ 31 Abs. 2 WEG) am Kreuzfahrtterminal bestellt werden, wobei das Sondervermögen die Ausübung dieses Dauernutzungsrechts auch geeigneten Dritten, insbesondere einer Terminalbetriebsgesellschaft, überleiten darf. Das Dauernutzungsrecht soll mit der am heutigen 3. Juli 2023 beurkundeten Überleitungsvereinbarung Dauernutzungsrecht der Nutzerin übergeleitet werden.
- 0.6 Um das Kreuzfahrtterminal für den Kreuzfahrtbetrieb nutzen zu können, soll der Nutzerin zeitweiser Zugriff auf die dem Kreuzfahrtterminal vorgelagerten Kaioperationsflächen und Kaimauern sowie alle Ausrüstungsgegenstände am

Chicagokai gewährt werden. Die Kaioperationsflächen sollen jedoch wie Wege öffentlicher Zweckwidmung der Öffentlichkeit zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Nur während der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen sowie für den Zeitraum gebuchter Veranstaltungen soll die Nutzerin den aus betrieblichen Gründen und aufgrund von Sicherheitsanforderungen erforderlichen alleinigen Zugriff auf die Kaioperationsflächen und Kaimauern haben. Zu Informationszwecken sind die wesentlichen Regelungen des GKV Süd zur Nutzung der Kaioperationsflächen als **Anlage 0.6** beigelegt.

- 0.7 Die Nutzung der sog. Plazafläche (§ 10.3.2 GKV Süd) durch Unibail erfolgt aufgrund separater Vereinbarung.
- 0.8 Die Kaioperationsflächen und Kaimauern sowie alle vom Sondervermögen bereitgestellten Ausrüstungsgegenstände stehen und verbleiben nach Maßgabe dieses Vertrags im Eigentum des Sondervermögens. Sie sollen der Nutzerin zur Nutzung überlassen werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:



1. Vertragsgegenstand

- 1.1 Das Sondervermögen überlässt der Nutzerin die in **Anlage 1.1** als Kaioperationsfläche 1 **rot** bzw. Kaioperationsfläche 2 **grün** gekennzeichneten Flächen am Chicagokai mit einer Größe von insgesamt ca. 12.700 m² sowie die dazugehörigen Kaimauern (**Nutzungsflächen**) zur zeitweisen Nutzung im Rahmen der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen sowie zur Veranstaltungsnutzung (**Nutzungszweck**) im Rahmen der unter Ziffer 2 beschriebenen Vorgaben. Zudem ist die Nutzerin berechtigt, in den **blau** markierten Bereichen der **Anlage 1.1** ihr Equipment für die Abfertigung der Kreuzfahrtschiffe dauerhaft zu lagern und dazu diese Fläche allein zu nutzen (**Lagerflächen; Nutzungsflächen und Lagerflächen zusammen auch Nutzungsgegenstand**). Sollten einzelne Lagerflächen nicht zur Verfügung stehen (vor allem aufgrund von Baustelleneinrichtungsflächen) ist das Sondervermögen zur Bereitstellung gleichwertiger Ersatzflächen im Bereich des Chicagokais berechtigt und verpflichtet. Der Zugang zu den Lagerflächen ist für die Nutzerin jederzeit zu gewährleisten.
- 1.2 Das Sondervermögen hat Maßnahmen zur Ermöglichung des Nutzungszwecks auf eigene Kosten umzusetzen (**Herstellungsverpflichtung**). Im Rahmen der Herstellungsverpflichtung eingebrachte oder errichtete Anlagen verbleiben im Eigentum des Sondervermögens. Die Nutzerin erstellt auf eigene Kosten weitere für den Kreuzfahrtbetrieb erforderliche Anlagen.
- 1.3 Die Parteien haben ihre jeweiligen Beiträge zur Herstellung der Flächen für diese Zwecke in einer Schnittstellenliste festgehalten, die diesem Vertrag als **Anlage 1.3** beigelegt ist. Mit Erbringung der in dieser Schnittstellenliste benannten Leistungen hat das Sondervermögen seine Herstellungsverpflichtungen erfüllt. Etwaiger weiterer Ausbau obliegt der Nutzerin auf eigene Kosten und steht unter dem Vorbehalt der schriftlichen Einwilligung des Sondervermögens. Die Einwilligung ist zu erteilen, wenn der Ausbau zur Verbesserung der Abfertigung und des Passagierflusses oder zur Compliance mit dem International Ship and Port Facility Security-Code (**ISPS-Code**) sinnvoll oder erforderlich ist.
- 1.4 Vor Inbetriebnahme (Ziffer 3.3) halten die Parteien den Zustand der Kaioperationsflächen in einem Zustandsprotokoll fest. Sofern die Erfüllung der Herstellungsverpflichtung und Durchführung von Arbeiten durch die Nutzerin bei Inbetriebnahme noch nicht abgeschlossen sind, wird das Zustandsprotokoll nach endgültiger Erfüllung und Durchführung aktualisiert.
- 1.5 Die Nutzungsflächen sind der Nutzerin bekannt. Sie erkennt den Zustand der Nutzungsflächen bei Vertragsschluss vorbehaltlich der Umsetzung der Herstellungsverpflichtung durch das Sondervermögen als vertragsgemäß und für den

Nutzungszweck geeignet an. Die verschuldensunabhängige Haftung des Sondervermögens für anfängliche Sachmängel (§ 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB) ist ausgeschlossen.

- 1.6 Am Kreuzfahrtterminal Baakenhöft sind im Eigentum des Sondervermögens befindliche Fender installiert. Die Nutzerin ist berechtigt, diese Fender nach ihrem Ermessen unentgeltlich an den Kreuzfahrtterminals in der HafenCity zu nutzen. Eine Pflicht zur Instandhaltung oder Ersatzbeschaffung durch das Sondervermögen besteht nicht.
- 1.7 Die Kaianlagen, Uferwände und -befestigungen befinden sich derzeit im Eigentum des Sondervermögens. Soweit aufgrund des Abstimmungsprozesses „Erhaltungsmanagement Ufer“ über die zukünftige Verantwortungsverteilung für bestimmte Uferabschnitte innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg eine Neuordnung der Verantwortung für den Vertragsgegenstand beschlossen wird, werden die Parteien einen Nachtrag zu diesem Vertrag abschließen, der diese Neuordnung dokumentiert.

2. Nutzung der Nutzungsflächen

- 2.1 Die Nutzungsflächen stehen während der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen (inklusive Rüst- und Abrüstzeiten und den Vor- und Nachlaufzeiten aufgrund rechtlicher und betrieblicher Vorgaben, d.h. Auf- und Abbau, sowie Clear Ground nach ISPS-Code) sowie während der von ihr gebuchten Veranstaltungszeiträume der Nutzerin allein zur Verfügung (*Nutzungszeiten*). Bezüglich der Anzahl der durchzuführenden Veranstaltungen ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass die Flächen der Öffentlichkeit zur Mitnutzung zur Verfügung stehen sollen. Für die Lagerflächen besteht ein dauerhaftes alleiniges Nutzungsrecht. Im Übrigen stehen die Kaioperationsflächen wie Wege öffentlicher Zweckwidmung der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung, soweit dies rechtlich und technisch (insbesondere unter Beachtung der ISPS-Codes, siehe § 2.5) möglich ist.
- 2.2 Während der Nutzungszeiten wird die Beleuchtungsanlage für das Kreuzfahrtterminal gemäß den Vorgaben der CGH durch die HHVA betrieben. Das Sondervermögen wird eine Vereinbarung mit HHVA über den Betrieb der Beleuchtungsanlage und eine entsprechende dauerhafte Erreichbarkeit (7 Tage, 24 Stunden) abschließen.
- 2.3 Mit Blick auf den Kreuzfahrtbetrieb sind der Nutzerin die sich aus dem GKV Süd und dem Dauernutzungsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Sondervermögens im Zusammenhang mit den Kaioperationsflächen bekannt. Die Nutzerin wird diese Rechte und Pflichten bei der Nutzung der Kaioperationsflächen im Rahmen dieses Vertrags beachten.

- 2.4 Zudem wird die Nutzerin dem Sondervermögen so früh wie möglich, spätestens bis Ende Dezember eines jeden Jahres, die erwarteten Nutzungszeiten (Kreuzfahrt und Veranstaltungen) für das Folgejahr mitteilen (**Segelliste**). Dies bildet den verbindlichen Rahmen für sonstige Nutzungen. Die Nutzerin koordiniert die Veranstaltungsbuchung auch hinsichtlich Veranstaltungen des Sondervermögens und von Unibail. Veranstaltungen sollen aufgrund möglicher Verzögerungen im Betriebsablauf nur mit einem zeitlichen Abstand von 24 Stunden vor oder nach den Abfertigungszeiten (vgl. Ziffer 2.1) geplant werden. Gibt es danach im laufenden Jahr Änderungen oder Ergänzungen werden diese dem Sondervermögen schnellstmöglich mitgeteilt. Dies gilt für Schiffsanläufe genauso wie für Veranstaltungsnutzungen. Bei Änderungen oder Ergänzungen haben bereits geplante Veranstaltungen von Unibail oder dem Sondervermögen Vorrang.
- 2.5 Den Parteien ist bekannt, dass die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen zwingend die Einhaltung des ISPS-Codes erfordert. Bei Erfüllung ihrer Herstellungsverpflichtung (Ziffer 1.2) beachtet das Sondervermögen die Erfordernisse zur Einhaltung des ISPS-Codes. Zudem ist das Sondervermögen für die vorherige Räumung und Reinigung der Fläche vor einem Schiffsanlauf und die Schließung der Tore verantwortlich. Die Einhaltung des ISPS-Codes liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Nutzerin (mit Ausnahme der Erfüllung der Herstellungsverpflichtung). Die Nutzerin überprüft die ISPS-Konformität der Kaioperationsflächen vor einer Abfertigung. Die Nutzerin wird alle hierfür erforderlichen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung treffen. Dies gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich, für die Erstellung und Umsetzung eines Gefahrenabwehrplans und für die Gestellung eines Beauftragten zur Gefahrenabwehr (Port Facility Security Officer). Die Nutzerin wird das Sondervermögen als Eigentümerin der Kaioperationsflächen von allen Pflichten freistellen und freihalten oder diese übernehmen, die aus öffentlich-rechtlichen Anforderungen aus der Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen herrühren. Die Nutzerin ist verpflichtet, hoheitliche Anordnungen zu erfüllen, welche die Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen unmittelbar betreffen. Das Sondervermögen teilt der Nutzerin solche Anordnungen unverzüglich mit, soweit sie an das Sondervermögen als Eigentümerin der Kaioperationsflächen gerichtet sein sollten.
- 2.6 Die Nutzerin verpflichtet sich, für das Anlanden und Abfertigen eines Kreuzfahrtschiffs vorrangig die in **Anlage 1.1 rot** als Kaioperationsfläche 1 gekennzeichnete Fläche zu nutzen. Nur für den Fall, dass parallel ein zweites Kreuzfahrtschiff das Kreuzfahrtterminal anläuft, ist die Nutzerin berechtigt, auch die in **Anlage 1.1 grün** als Kaioperationsfläche 2 gekennzeichnete Fläche zur Abfertigung zu nutzen. Die Kaioperationsfläche 2 darf zudem für mehrtägiges Festmachen (sog. Overnights) genutzt werden, wenn an der Kaioperationsfläche 1 parallele Anläufe erfolgen sollen. Eine Verholung muss nicht stattfinden.
- 2.7 Aufgrund der operativen Rüstzeiten der Nutzerin muss die betroffene Kaioperationsfläche 12 Stunden vor der nach dem ISPS Code vorgeschriebenen Clear

Ground Phase (12 Stunden) gesperrt sein. Aus betrieblichen Gründen der Nutzerin kann eine Sperrung auch mit Absprache des Sondervermögens zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt erfolgen. Nach Abfahrt eines Kreuzfahrtschiffes hat die Nutzerin die betreffende Kaioperationsfläche unverzüglich, jedoch spätestens binnen 12 Stunden der Öffentlichkeit zur Mitbenutzung zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck hat die Nutzerin alle mobilen Anlagen und Einrichtungen (insbesondere Absperrungen und Equipment), die zur ordnungsgemäßen Abfertigung des Kreuzfahrtschiffs erforderlich waren, von den Kaioperationsflächen zu entfernen oder auf den Kaioperationsflächen auf den Lagerflächen zu lagern und zu sichern. Die vorstehenden Pflichten dieses § 2.7 gelten nicht, soweit die betreffende Kaioperationsfläche innerhalb von 48 Stunden (gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem die Kaioperationsfläche im Regelfall der Öffentlichkeit hätte wieder zur Verfügung gestellt werden müssen) zur Abfertigung eines weiteren Kreuzfahrtschiffs benötigt wird.

- 2.8 Sollte es zu Abweichungen zwischen geplanten und tatsächlichen Ankunfts- oder Abfahrtszeiten von Kreuzfahrtschiffen kommen, sind für die jeweils vorgesehene Nutzung nach diesem Vertrag (Abfertigung von Kreuzfahrtschiffen bzw. Mitbenutzung der Kaioperationsflächen durch die Öffentlichkeit) die tatsächlichen Ankunfts- bzw. Abfahrtszeiten maßgeblich, wobei sich die Parteien im Einzelfall abstimmen werden. Entsprechendes gilt, sollte es zu unvorhergesehenen oder absehbaren Ausweichläufen von Kreuzfahrtschiffen kommen. Bereits gebuchte Veranstaltungen von Unibail oder dem Sondervermögen sind zu berücksichtigen.
- 2.9 Die Nutzerin wird dem Sondervermögen ihre Segelliste bereitstellen (vgl. Ziffer 2.4). Das Sondervermögen wird geplante Veranstaltungen oder andere über die reguläre öffentliche Nutzung hinausgehende Verwendungen nach Erhalt der Segelliste, also ab Dezember eines Jahres für das Folgejahr, unverzüglich mitteilen. Das Sondervermögen wird dafür Sorge tragen, dass eine entsprechende Regelung auch in die mit Unibail abzuschließende Sondernutzungsvereinbarung aufgenommen wird. Veranstaltungen des Sondervermögens parallel zu Veranstaltungen der Nutzerin sind nicht ausgeschlossen, dürfen aber nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Nutzerin stattfinden, um Störungen zu vermeiden. Der Zugang zu Lagerflächen sowie der Abtransport muss auch während einer Veranstaltung zu jeder Zeit gegeben sein oder eine akzeptable Ausgleichfläche geschaffen werden (vgl. Ziffer 2.1). Des Weiteren müssen Anlieferungen oder Verkehre für Wartungsarbeiten oder Veranstaltungsnutzungen im Gebäude zu jeder Zeit möglich sein. Die Nutzerin wird für die Eventnutzung im Zusammenhang mit dem Terminal benötigte Außenflächen entsprechend abgrenzen. Bei Veranstaltungen ist grundsätzlich vorzusehen, dass die öffentliche Nutzbarkeit (Durchgang für Fußgänger und Radfahrer) erhalten bleibt und Veranstaltungen der hohen Qualität des ÜSQ Süd gerecht werden. Von der öffentlichen

Nutzbarkeit darf nur abgewichen werden, wenn die Art der Veranstaltung dies erfordert.

- 2.10 Jede vom Nutzungszweck abweichende Nutzung bedarf der schriftlichen Einwilligung des Sondervermögens.

3. **Entgelt**

- 3.1 Für die Nutzung des Nutzungsgegenstands zahlt die Nutzerin an das Sondervermögen ein jährliches pauschales Entgelt in Höhe von EUR 40.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 19%) (**Entgelt**). Wenn zunächst nur ein Liegeplatz nutzbar ist, reduziert sich das jährliche Entgelt hälftig.
- 3.2 Die Nutzerin ist ferner verpflichtet, erforderliche Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 2 und 11 der Betriebskostenverordnung anteilig für die Tage mit Nutzungszeiten zu tragen, wobei die Verbrauchskosten nach konkreter Verbrauchserfassung abzurechnen sind (**Betriebskosten**). Die Abrechnung durch das Sondervermögen hat für ein Kalenderjahr jeweils bis zum 31. Dezember des Folgejahres zu erfolgen. Eine Betriebskostenvorauszahlung wird vorerst nicht erhoben. Es wird klargestellt, dass Betriebskosten nur berechnet werden, sofern Kosten tatsächlich angefallen und nicht im Entgelt enthalten sind. Die Abrechnungsbelege werden der Nutzerin auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind keine Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung), dies gilt auch für Räumungs- und Reinigungskosten vor dem Schiffsanlauf, die im Rahmen der Pauschale gemäß Ziffer 3.1 abgegolten werden. Im Rahmen der Vertragsüberprüfung (vgl. Ziffer 9) werden die Parteien auch die Betriebskostenabrechnung evaluieren.
- 3.3 Die Verpflichtung zur Zahlung des Entgelts und der Betriebskosten beginnt am ersten Tag des Monats, der auf die Inbetriebnahme des Kreuzfahrtterminals fällt. Die Inbetriebnahme ist die erste Abfertigung des ersten Kreuzfahrtschiffes durch die Nutzerin (mit Ausnahme von Testläufen).
- 3.4 Die Wertsicherung ist bis zur Vertragsüberprüfung (vgl. Ziffer 9) ausgesetzt. Im Rahmen der Vertragsüberprüfung wird vereinbart, ab wann eine Wertsicherung nach folgender Maßgabe vereinbart wird: Das Entgelt ändert sich zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres (**Anpassungstichtag**) automatisch in demselben prozentualen Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt) im vorangegangenen November (Referenzmonat)
- (a) bei der ersten Änderung: gegenüber dem Stand bei Nutzungsbeginn und
 - (b) bei allen weiteren Änderungen: gegenüber dem Stand des jeweils letzten Referenzmonats

verändert hat, ohne dass es einer ausdrücklichen Anpassungserklärung bedarf. Das veränderte Entgelt ist vom jeweiligen Anpassungsstichtag geschuldet, auch wenn die Anpassung erst später Neuberechnet wird. Die Nutzerin kommt jedoch, solange sie vom Sondervermögen keine schriftliche Neuberechnung des Entgelts und ordnungsgemäße Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes erhalten hat, bezüglich des Änderungsbetrages nicht in Zahlungsverzug. Sollte der für die Anwendung dieser Wertsicherungsklausel maßgebliche Index nicht mehr veröffentlicht werden, so soll auf einen neuen Index umgestellt werden. Soweit die den Index herausgebende Stelle für die Auswahl des neuen Indexes oder das Umrechnungsverfahren Vorschriften oder Empfehlungen herausgibt, sind diese entsprechend anzuwenden. Ansonsten gilt derjenige Index als vereinbart, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere vom berücksichtigten Warenkorb) dem bislang gültigen Index wirtschaftlich am nächsten kommt.

- 3.5 Das Entgelt ist jeweils im Voraus und unabhängig von einer tatsächlichen Nutzung der Kaioperationsflächen zahlbar bis zum dritten Werktag des Monats April eines jeden Jahres. Bei unterjährigem Beginn oder Ende der Zahlungspflicht findet eine Abrechnung nur für die Monate statt, in denen die Zahlungspflicht bestand. Zahlungen sind ausschließlich und kostenfrei auf folgendes Bankkonto des Sondervermögens zu leisten:

Kontoinhaber: Sondervermögen Stadt und Hafen

Bank: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

Verwendungszweck: Nutzungsentgelt Chicagokai

- 3.6 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen gemäß vorstehendem § 3.5 ist die Gutschrift des jeweiligen Entgelts auf dem dort genannten Bankkonto maßgeblich. Im Falle einer verspäteten Zahlung ist das Sondervermögen berechtigt, ab Fälligkeit bis zum Tag des Zahlungseingangs Verzugszinsen in Höhe von 9% p.a. über dem jeweiligen gesetzlichen Basiszinssatz zu verlangen.
- 3.7 Die Parteien werden die tatsächliche Kostenentwicklung beobachten und sich spätestens nach dem Ende der zweiten regulären Kreuzfahrtsaison zu den Kosten, der Höhe des Entgelts und den Betriebskosten abstimmen.

4. Instandhaltung und Instandsetzung, Verkehrssicherung

- 4.1 Die Instandhaltung (inkl. Wartung) und Instandsetzung der Nutzungsflächen ist Sache des Sondervermögens. Dies betrifft auch die im Rahmen der Herstellungsverpflichtung oder aus sonstigen Gründen vom Sondervermögen errichteten technischen Anlagen. Die Kosten für Instandhaltung (inkl. Wartung) und Instandsetzung sind im Entgelt enthalten. Das Sondervermögen beabsichtigt, zur Wartung der Beleuchtungsanlage einen Service-Vertrag mit HHVA abzu-

schließen. Bei einer erforderlichen Ersatzbeschaffung von Einrichtungen werden sich die Parteien zu einer angemessenen, die wechselseitigen Interessen berücksichtigenden Kostenverteilung abstimmen. Dies betrifft nicht die durch die Nutzerin eingebrachten Anlagen und Einrichtungen, für die allein die Nutzerin verantwortlich ist.

- 4.2 Vor Anläufen werden die jeweiligen Nutzungsflächen durch das Sondervermögen geräumt und gereinigt (wobei insbesondere Müllbehälter zu Sicherstellung der ISPS-Sicherheit zu leeren sind). Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass bauliche Gegebenheiten und Einrichtungen auf dem Nutzungsgegenstand mit den Anforderungen und Belangen des Kreuzfahrtbetriebs (insbesondere ISPS-Code) konform sein müssen. Über künftig etwaig erforderliche Anpassungen werden sich die Parteien abstimmen. Die Nutzerin ist verpflichtet, die Kaioperationsflächen während der Nutzungszeiten auf eigene Kosten zu pflegen und zu reinigen, um diese in einem Zustand zu erhalten, der dem gemeinsamen Qualitätsanspruch der Parteien an die Hochwertigkeit des südlichen Überseequartiers gerecht wird. Die Nutzerin ist ferner unabhängig von den Nutzungszeiten zur Instandhaltung (inkl. Wartung) und Instandsetzung der durch sie eingebrachten Anlagen und Einrichtungen verpflichtet.
- 4.3 Die öffentliche Nutzung der Kaioperationsflächen beschränkt sich auf Fußgänger und Fahrradverkehr. Bei Schäden an den Kaioperationsflächen wird daher widerleglich vermutet, dass die Schäden durch den Kreuzfahrtbetrieb während der Nutzungszeiten verursacht wurden. Die Nutzerin haftet für Schäden, sofern sie diese Vermutung nicht nach dem Maßstab von § 292 S.1 ZPO widerlegt. Sie hat die Instandsetzung nach Bestimmung des Sondervermögens eigenverantwortlich durchzuführen oder dem Sondervermögen die Kosten der Instandsetzung zu erstatten.
- 4.4 Die Nutzerin erhält für die Nutzungszeiten das uneingeschränkte Hausrecht für den Vertragsgegenstand. Die Nutzerin übernimmt für diese Zeit vollumfänglich die Verkehrssicherungspflicht (einschließlich des Winterdienstes) auf eigene Kosten. Insbesondere ist die Nutzerin dafür verantwortlich, dass sich die Nutzungsflächen bis zum Ende einer Nutzungszeit in einem verkehrssicheren Zustand befinden. Bei Ende der Nutzungszeit werden die Nutzungsflächen geräumt und gereinigt und die Tore wieder geöffnet. Auch außerhalb der Nutzungszeiten trägt die Nutzerin jederzeit die Verkehrssicherungspflicht für die durch sie eingebrachten Anlagen und Einrichtungen und ist auch außerhalb der Nutzungszeiten zur sofortigen Wiederherstellung der Verkehrssicherheit in Bezug auf diese Anlagen und Einrichtungen berechtigt und verpflichtet. Im Übrigen liegt die Verkehrssicherungspflicht für den Vertragsgegenstand beim Sondervermögen. Dies umfasst auch die Umzäunung der eingebrachten Anlagen und Einrichtungen der Nutzerin. Die Nutzerin hat Gangways und sonstiges Equipment ordnungsgemäß zu verräumen. Es obliegt auch dem Sondervermögen, die Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit im Anschluss zu gewährleisten.

- 4.5 Zu Beginn und Ende jeder Kreuzfahrtsaison führen die Parteien eine gemeinsame Begehung der Kaioperationsflächen durch. Bei Abweichungen vom Zustand bei Nutzungsbeginn stimmen sich die Parteien zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Berücksichtigung der Betriebsbelange der Nutzerin ab. Dringliche Instandsetzungen, die zur Einhaltung des ISPS-Codes oder für betriebliche Zwecke erforderlich sind, müssen unverzüglich erledigt werden.
- 4.6 Bei einer Nutzung zu Veranstaltungszwecken wird vor und nach Veranstaltungsbeginn eine Begehung durchgeführt und protokolliert um eventuelle Schäden festzulegen
- 4.7 Das Ergebnis der Begehungen nach § 4.5 und nach § 4.6 ist in einem Kurzprotokoll festzuhalten.

5. Laufzeit

- 5.1 Dieser Vertrag beginnt mit der grundbuchlichen Eintragung der Nutzerin als Dauernutzungsberechtigte im Sinne des DNRV (*Nutzungsbeginn*) und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Parteien werden den genauen Zeitpunkt des Nutzungsbegins in einem Nachtrag zu diesem Vertrag festhalten. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Zahlung des Entgelts siehe Ziffer 3.3.
- 5.2 Dieser Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn die Nutzerin nicht mehr als Dauernutzungsberechtigte im Sinne des DNRV im Grundbuch eingetragen sein sollte.
- 5.3 Während der Vertragslaufzeit ist für das Sondervermögen das ordentliche Kündigungsrecht ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

6. Haftung

- 6.1 Die Nutzerin darf Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, gegenüber dem Sondervermögen nur geltend machen, soweit sie auf
- (a) Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit,
 - (b) der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (wobei die Haftung auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt ist, sodass insbesondere entgangener Gewinn nicht ersatzfähig ist),
 - (c) einer Pflichtverletzung, die zur Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führt, oder
 - (d) einer zwingenden gesetzlichen Haftung
- des Sondervermögens beruhen.

- 6.2 Sollte eine Partei von einem geschädigten Dritten wegen eines Schadens in Anspruch genommen werden, der diesem aufgrund einer Pflichtverletzung der anderen Partei entstanden ist oder aus deren Risikosphäre stammt, so wird diese Partei die von dem Dritten in Anspruch genommene Partei von Schadensersatzansprüchen freihalten. Schadensfälle und Inanspruchnahmen durch Dritte sind der jeweils anderen Partei unverzüglich mitzuteilen. Die Parteien werden sich zu Maßnahmen abstimmen, die zur Minderung eines Schadens und zur Vermeidung von Folgeschäden erforderlich sind.

7. Versicherungen

- 7.1 Die Nutzerin ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit angemessener Deckungssumme für Personenschäden sowie Sach- und Vermögensschäden sowie eine Sachversicherung abzuschließen, für die Dauer des Nutzungsverhältnisses aufrechtzuerhalten und dem Sondervermögen auf Verlangen nachzuweisen. Alternativ hat die Nutzerin dafür Sorge zu tragen, dass der Versicherungsschutz bereits bestehender Versicherungen auf den Gegenstand dieses Vertrages erweitert wird oder eine vollumfängliche Absicherung über den Haftpflichtschadenausgleich der Deutschen Großstädte (HADG) erfolgt. Die Nutzerin weist darauf hin, dass die Absicherung durch den HADG erfolgen soll.

8. Weitere Vereinbarungen

- 8.1 Der Nutzerin ist bekannt, dass der Fahrtweg der westlichen Notausfahrt über die Verlängerung der Straße Großer Grasbrook sowie der östlichen Notausfahrt über die Promenade Magdeburger Hafen über künftig öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Promenadenflächen) führt. Das Sondervermögen gestattet mit diesem Vertrag die Überfahrt über die Promenadenflächen bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Widmung dieser Flächen. Anschließend erfolgt die Nutzung nach dem Hamburgischen Wegegesetz. Diese Regelung in dieser Ziffer 8.1 gilt nur für Notfälle, in denen die Fahrzeuge die Kaioperationsfläche länger als nur kurzfristig nicht über die Chicagostraße verlassen können. Die Fahrzeuge sind zur Sicherung des übrigen Verkehrs während der Fahrt über die Promenadenflächen bis zum Einfädeln in den Straßenverkehr einzuweisen. Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Widmung der Promenadenflächen ist durch die Nutzerin gegebenenfalls eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis nach Hamburgischem Wegegesetz beim zuständigen Bezirksamt zu beantragen. Das Sondervermögen wird bei Bedarf an Abstimmungen mit dem Bezirksamt teilnehmen.
- 8.2 Der Nutzerin ist bekannt, dass im Umfeld der Kaioperationsflächen Baumaßnahmen in erheblichem Umfang stattfinden. Die von diesen Baumaßnahmen ausgehenden Beeinträchtigungen (z. B. Baulärm, Staub und Erschütterungen) sind von der Nutzerin im Rahmen des rechtlich Zulässigen zu dulden und stellen keinen Mangel des Vertragsgegenstands dar. Das Sondervermögen hat mit den anliegenden Grundstückseigentümern umfassende Rücksichtnahmepflichten

vereinbart. Die Nutzerin verzichtet ausdrücklich auf Widerspruchs- und Abwehrrechte wegen derartiger Beeinträchtigungen. Dieser Verzicht gilt nicht nur gegenüber dem Sondervermögen, sondern – jeweils im Sinne eines Vertrags zu Gunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB) – auch gegenüber dem Auftraggeber der Baumaßnahmen und den diese Maßnahmen ausführenden Unternehmen. Soweit im Einzelfall Beeinträchtigungen vorliegen, die die Compliance mit dem ISPS-Code gefährden und geeignet sind, den Anlauf eines Kreuzfahrtschiffes zu verhindern, werden sich Sondervermögen und Nutzerin zu geeigneten Maßnahmen abstimmen. Dies gilt insbesondere auch für Beeinträchtigungen der Kaioperationsfläche 1 durch das BF63 (siehe Ziffer 8.3).

- 8.3 Der Nutzerin ist insbesondere auch bekannt, dass Baustelleneinrichtungsflächen für Unibail im Bereich der Kaioperationsfläche 1 auf dem BF 63 und im Bereich der Kaioperationsfläche 2 bis zur Fertigstellung des sog. Gebäudes C (§ 4.5.17(b) GKV Süd) eingerichtet sind. Die entsprechenden Baustelleneinrichtungsflächen sind in **Anlage 8.3** eingezeichnet. Die Kaioperationsflächen werden erst nach Beendigung der Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche vollständig dem Kreuzfahrtbetrieb zur Verfügung stehen. Der Nutzerin ist dieser Umstand bekannt und sie kann keine Ansprüche gegen das Sondervermögen hieraus ableiten. Das Sondervermögen wird Unibail über den Inhalt dieses Vertrages in Kenntnis setzen und sich bemühen, mit Unibail eine möglichst behinderungsfreie Nutzung der Kaioperationsflächen abzustimmen (insbesondere bezüglich der Toröffnungen).
- 8.4 Die Nutzerin darf gegenüber den Forderungen des Sondervermögens aus diesem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechte nur ausüben, soweit ihre Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist und die Nutzerin zum Zeitpunkt der Geltendmachung nicht mit Zahlungen aus diesem Vertrag im Rückstand ist. Das Recht der Nutzerin, überzahltes Entgelt zurückzuerlangen, bleibt unberührt. In jedem Fall muss die Nutzerin dem Sondervermögen spätestens einen Monat vor Fälligkeit der Forderung, gegen die aufgerechnet bzw. gegen welche zurückbehalten werden soll, die beabsichtigte Rechtsausübung mitteilen.

9. Vertragsüberprüfung

- 9.1 Die Parteien stimmen darin überein, dass sich die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen in der praktischen Ausübung bewähren müssen.
- 9.2 Nach dem Ende der zweiten regulären Kreuzfahrtsaison oder auf Anforderung einer der Parteien auch zu einem früheren Zeitpunkt werden die Parteien daher

überprüfen, inwieweit die hier getroffenen Regelungen den praktischen Anforderungen gerecht werden und sich zu entsprechenden Anpassungen dieses Vertrags abstimmen.

10. Mitteilungen

10.1 Alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen und Mitteilungen (zusammen *Mitteilungen*, einzeln *Mitteilung*) im Zusammenhang mit diesem Vertrag bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung oder eine andere Form durch zwingendes Recht vorgeschrieben ist. Der Schriftform genügt eine Übermittlung der Mitteilung per Post, Telefax oder per E-Mail als eingescanntes Schreiben.

10.2 Alle Mitteilungen an das Sondervermögen im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind zu richten an:

HafenCity Hamburg GmbH
- Geschäftsführung -
Osakaallee 11
20457 Hamburg

10.3 Alle Mitteilungen an die Nutzerin im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind zu richten an:

Cruise Gate Hamburg GmbH
- Geschäftsführung -
Am Sandtorkai 66
20457 Hamburg

10.4 Die Parteien ernennen die von ihnen in §§ 10.2 und 10.3 genannten Ansprechpartner auch als inländische Empfangs- und Zustellbevollmächtigte für die Erhebung einer Klage und die in einem anhängigen Rechtsstreit zu erwirkenden Zustellungen.

10.5 Die Parteien haben Änderungen ihrer in §§ 10.2 und 10.3 genannten Anschriften der jeweils anderen Partei unverzüglich mitzuteilen. Bis zur Ernennung eines neuen inländischen Ansprechpartners gilt jeweils der zuletzt ernannte Ansprechpartner als Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigter.

11. Sonstiges

11.1 Die Parteien sind verpflichtet, in diesem Vertrag übernommene Pflichten schuldbefreiend auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen entsprechend (samt Weitergabeverpflichtung) zur Weitergabe zu verpflichten. Im Falle der nur teilweisen Rechtsnachfolge gilt dies, 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.

- 11.2 Den Parteien ist der Inhalt des Hamburgischen Transparenzgesetzes bekannt. Sie wissen um die sich hieraus für die Freie und Hansestadt Hamburg ergebenden Transparenzpflichten, erkennen diese an und bestätigen, dass dieser Vertrag einschließlich seiner Anlagen keine Geschäftsgeheimnisse der Parteien oder sonstige Informationen enthält, die einer Offenlegung des Vertrags samt seiner Anlagen entgegenstehen würden.
- 11.3 Die Freie und Hansestadt Hamburg ist möglicherweise verpflichtet, unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrags eine den Anforderungen des Hamburgischen Transparenzgesetzes entsprechende Veröffentlichung des Vertrags vorzunehmen. Dem Sondervermögen steht gemäß gesetzlicher Vorgabe in § 10 Abs. 2 HmbTG für die Dauer von einem Monat ab Veröffentlichung dieses Vertrags im Informationsregister ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu.
- 11.4 Dieser Vertrag enthält alle Vereinbarungen und Abreden zwischen den Parteien, die nach dem Willen der Parteien Bestandteil des Nutzungsverhältnisses sein sollen; Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vorsorglich wird vereinbart, dass in diesem Vertrag nicht festgehaltene Vereinbarungen und Abreden, die nach dem Willen der Parteien Bestandteil des Nutzungsverhältnisses sein sollten, hiermit nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien ihre Gültigkeit verlieren.
- 11.5 Nach Vertragsschluss getroffene Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und/oder die Aufhebung dieses Vertrags sowie alle einseitigen Willenserklärungen im Rahmen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, wenn nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.
- 11.6 Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126, 578 BGB – ungeachtet deren Anwendbarkeit auf das Nutzungsverhältnis – bekannt. Vorsorglich verpflichten sich die Parteien gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem durch die Rechtsprechung konkretisierten gesetzlichen Schriftformerfordernis, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrags sowie von Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträgen, Genüge zu tun. Sie sind insbesondere verpflichtet, zwischen diesem Vertrag und seinen Anlagen eine feste Verbindung herzustellen; gleiches gilt für die herzustellende feste Verbindung zwischen etwaigen Nachträgen und den jeweils zugehörigen Anlagen. Die von der Rechtsprechung weiterhin geforderte Verbindung zwischen Vertrag und Nachträgen ist dadurch herzustellen, dass bei Nachträgen zu diesem Vertrag eine entsprechende Bezugnahme auf diesen Vertrag (und etwaige vorangegangene Nachträge) aufgenommen werden soll. Die Parteien verpflichten sich zudem, den Vertrag oder die Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen erforderlichenfalls inhaltsgleich neu abzuschließen.

- 11.7 Die Parteien verpflichten sich, diesen Vertrag sowie etwaige Nachträge während eines angemessenen Zeitraums der Behebung eines etwaigen Schriftformmangels nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.
- 11.8 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Vertrags. § 306 BGB (Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen) bleibt unberührt.
- 11.9 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags 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 Vertrags gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in diesem Vertrag.
- 11.10 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg.
- 11.11 Bei Streitigkeiten über die Auslegung und Anwendung dieses Vertrags werden die Parteien einer gütlichen Einigung den Vorrang einer gerichtlichen Auseinandersetzung geben. Sie werden ggf. unabhängige Gutachter oder Sachverständige beiziehen. Im Übrigen ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten zwischen den Parteien aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Durchführung, einschließlich seiner Anlagen, Hamburg.

Anlagen:

Anlage 0.6: Auszug GKV Süd

Anlage 1.1: Lageplan

Anlage 1.3: Schnittstellenliste

Anlage 8.3: Baustelleneinrichtungsflächen