Projekt Diebsteich

3. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

15. Juli 2022

Urkundenverzeichnis-Nr. [redacted] Nachtrag/Änderung

Verhandelt

in der Freien und Hansestadt Hamburg

am Freitag, dem 15. Juli 2022

Vor mir, [redacted]

[redacted]

als amtlich bestellter Vertreterin
des Notars [redacted]

mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschienen heute in den Amtsräumen: [redacted] Hamburg:

1. [redacted]

mir vorgestellt durch den Hamburgischen Notar [redacted]

handelnd seiner Erklärung nach nicht in eigenem Namen, sondern aufgrund amtlich gesiegelter Vollmacht vom 11. Juli 2022, die Übereinstimmung der als **Anlage R** am Ende der Urkunde beigefügten Abschrift die bei Beurkundung im Original vorgelegen hat, wird hiermit beglaubigt als Bevollmächtigter

für die **Freie und Hansestadt Hamburg,**
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,
Anschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg;

2. [redacted]
geboren am [redacted]
Anschrift: [redacted] Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

a) **ProHa Altona Verwaltung GmbH**
mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:
Rathausstraße 7, 20095 Hamburg
(Amtsgericht Hamburg, HRB 148189),

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

ProHa Altona GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:
Rathausstraße 7, 20095 Hamburg
(Amtsgericht Hamburg, HRA 121859),

b) in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Verwaltungsgesellschaft PROCOM mbH
mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:
Rathausstraße 7, 20095 Hamburg
(Amtsgericht Hamburg, HRB 90099),

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

Procom Invest GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:
Rathausstraße 7, 20095 Hamburg
(Amtsgericht Hamburg, HRA 100178),

3. [redacted]
geboren am [redacted]

Anschrift: Börsenbrücke 2 a, 20457 Hamburg,

ausgewiesen durch seinen deutschen Personalausweis,

handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift:
Börsenbrücke 2 a, 20457 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRB 82059).

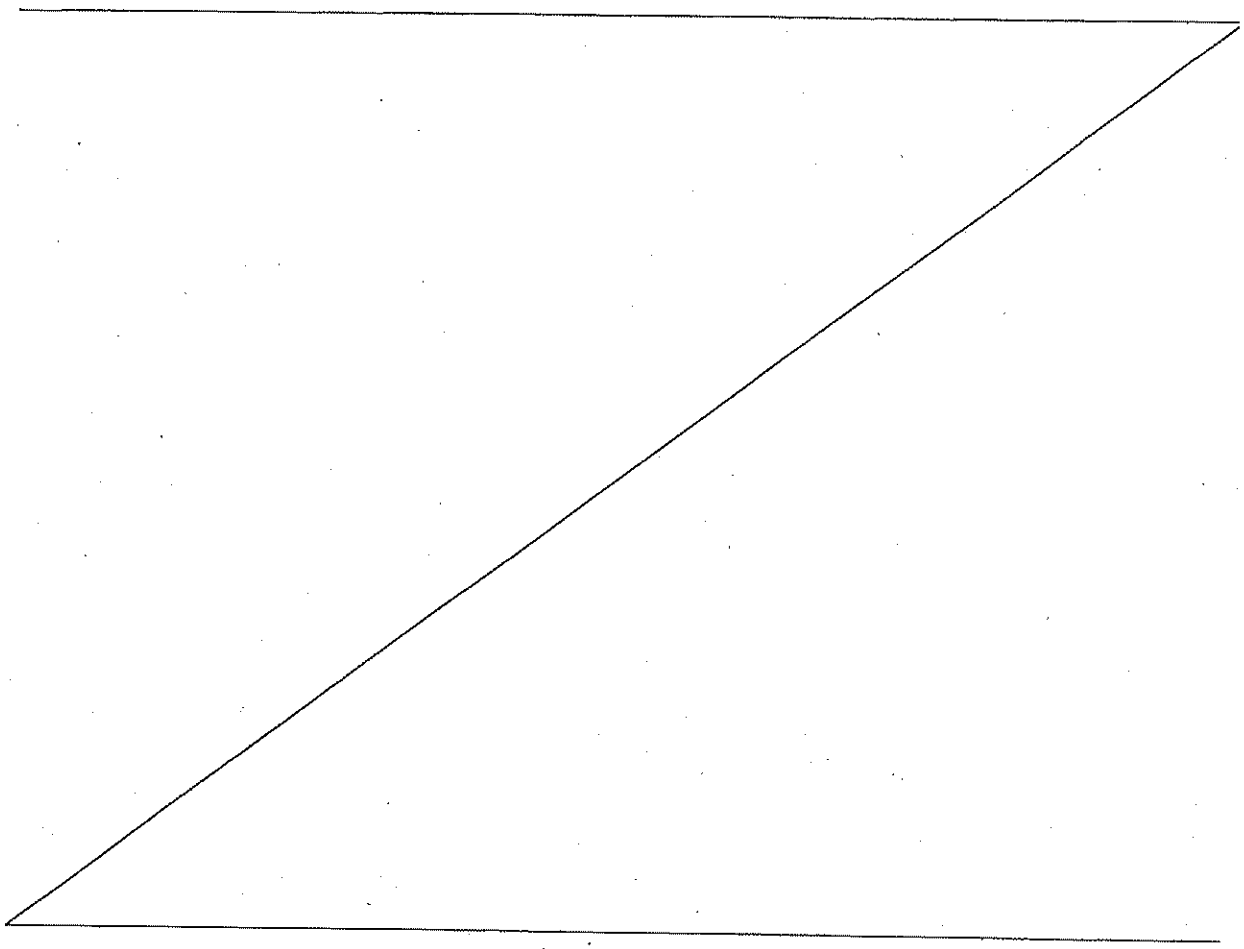
Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten Vertretungsberechtigungen, und zwar aufgrund Einsichtnahme in die betreffenden elektronischen Handelsregister vom heutigen Tage.

Zunächst erklärten die Erschienenen, dass ausreichend Gelegenheit bestanden habe, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Daraufhin erklärten die Erschienenen zu meinem Protokoll den folgenden

3. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

in dem die von dem Erschienenen zu 1. vertretene Freie und Hansestadt Hamburg als „**Verkäufer**", die von dem Erschienenen zu 2. vertretene ProHa Altona GmbH & Co. KG als „**Käufer**" (beide zusammen „**Parteien**") sowie dieser 3. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag als „**3. Nachtrag**" bezeichnet werden.



Inhaltsverzeichnis

(nur zu Informationszwecken, kein formaler Bestandteil der Beurkundung)

Anlagenverzeichnis 5

§ 1 Anpassung von Fristen und Terminen 8

§ 2 Fälligkeit des Kaufpreises, Vollstreckungsunterwerfung 10

§ 3 VET 11

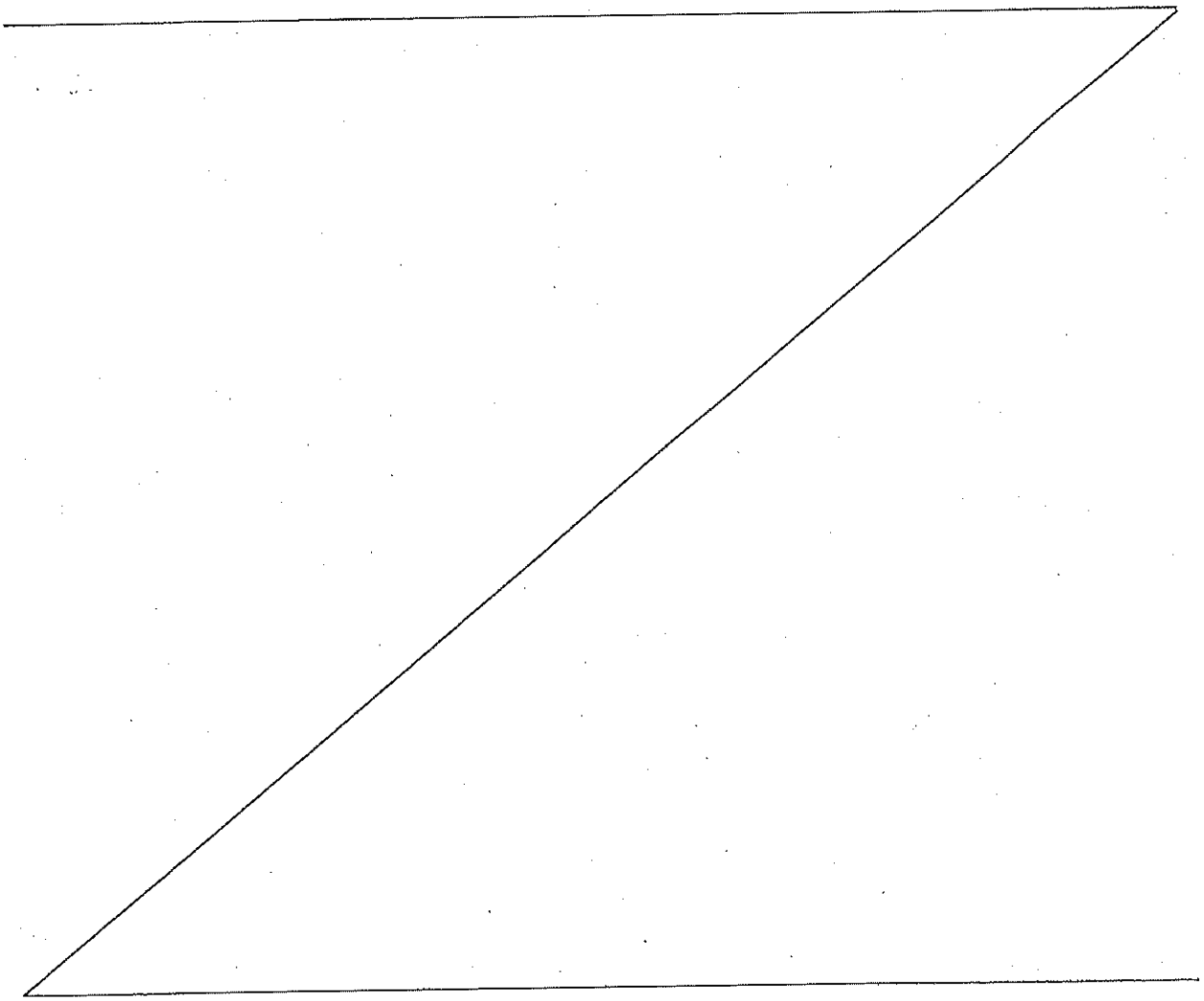
§ 4 Baugenehmigungsbezogenes Rücktrittsrecht, Long Stop Date 15

§ 5 Aufschiebende Bedingungen des Ausgangsvertrags 15

§ 6 Kosten 15

§ 7 Sonstiges 15

§ 8 Ausfertigungen, Belehrungen des Notars 18



Anlagenverzeichnis
(nur zu Informationszwecken, kein formaler Bestandteil der Beurkundung)

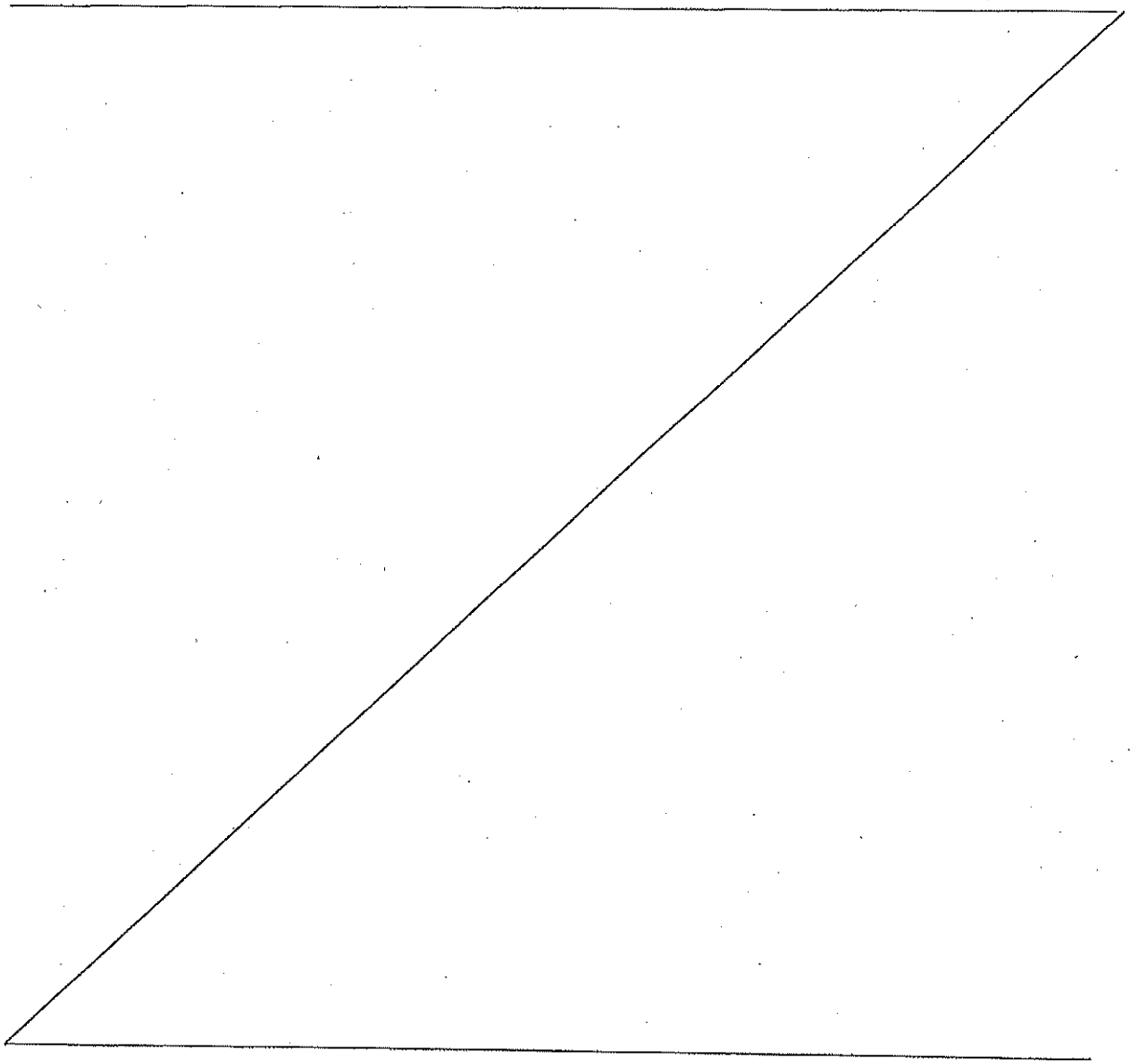
Anlage A – 2. Nachtrag

Anlage NT3 – 3.6.1 – Eingriffsbereich

Anlage NT3 – 3.6.6 – Eingriffsklausel

Anlage NT3 – 3.6.9 – VET-Dienstbarkeit

Anlage NT3 – 6.3 – KV-Neufassung



Präambel

(A) Zwischen dem Verkäufer und dem Käufer besteht der Grundstückskaufvertrag vom 30. September 2017 (UR-Nr. [redacted] des Hamburgischen Notars [redacted] „**Ausgangsvertrag**") nebst Nachtrag vom 29. Juni 2018 (UR-Nr. [redacted] des Hamburgischen Notars [redacted] Hamburg, „**1. Nachtrag**") sowie privatschriftlichem Nachtrag vom 29./30. März 2022 („**2. Nachtrag**"; Ausgangsvertrag, 1. Nachtrag und 2. Nachtrag zusammen „**Kaufvertrag**") über Grundstücke im Bereich der heutigen S-Bahnhaltestelle Diebsteich.

Die Beteiligten verweisen auf die Urkunden vom 30. September 2017 und vom 29. Juni 2018 (UR-Nrn. [redacted] und [redacted] des Notars [redacted] nachfolgend auch zusammen "Bezugsurkunde" genannt), die damit Bestandteil der heutigen Beurkundung werden. Sie lagen bei Beurkundung jeweils in Urschrift vor. Sie erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist, und versichern, dass sie ausreichend Gelegenheit gehabt haben, sich mit ihrem Gegenstand auseinanderzusetzen. Sie verzichten auf das erneute Vorlesen der Bezugsurkunde und auf das Beifügen zu der hiesigen Urkunde.

Der privatschriftliche 2. Nachtrag ist hiermit als **Anlage A** zu Beweiszwecken beigefügt.

(B) Der Kaufvertrag ist Bestandteil eines Projekts zur Stadtentwicklung, dessen Anlass die geplante Verlagerung des Bahnhofs Hamburg-Altona an den Standort der heutigen S-Bahnhaltestelle Diebsteich („**Bahnhofsverlagerung**") ist. Der Ausgangsvertrag beinhaltet neben den rein kaufvertraglichen Elementen vor allem Vorgaben zur Bebauung des Kaufgegenstands mit den von dem Käufer zu errichtenden, nicht unmittelbar bahnbezogenen Baulichkeiten (d. h. insbesondere Hochhäuser, Einzelhandelsflächen, Fahrradparkhaus, Vorplatz etc., „**Umfeldbauten**") sowie die Verpflichtung des Käufers, mit der DB Station & Service AG einen von dieser vorgegebenen Bauvertrag zur Errichtung der unmittelbar bahnbezogenen Baulichkeiten (d. h. Empfangshalle und verschiedene Nebengebäude) abzuschließen (die Umfeldbauten zusammen mit den bahnbezogenen Baulichkeiten im Folgenden „**Bauvorhaben**"); die vorstehende Verpflichtung des Käufers zum Abschluss des Bauvertrages wurde zwischenzeitlich erfüllt.

(C) Voraussetzung der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit der Bahnhofsverlagerung – und damit faktische Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens durch den Käufer – waren insbesondere Erlass und Vollziehbarkeit eines entsprechenden Planfeststellungsbeschlusses („**PFB**") durch das Eisenbahn-Bundesamt („**EBA**").

(D) Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ausgangsvertrags war beim EBA ein Verfahren zum Erlass eines PFB anhängig („**PFB-Antrag**"), das noch auf – durch den Ausgangsvertrag überholten – Planungen der DB Netz AG und der DB Station & Service AG beruhte. Es war bei Abschluss des Ausgangsvertrags deshalb beabsichtigt, nach dem (kurz nach Abschluss des Ausgangsvertrags erwarteten) Erlass eines entsprechenden PFB

einen Antrag auf Änderung dieses PFB („**PFB-Änderungsantrag**") zu stellen, um den Inhalt des PFB an das durch den Käufer zu realisierende Bauvorhaben – soweit dieses der Planfeststellung bedarf – anzupassen. Der PFB-Änderungsantrag wurde am 4. November 2019 beschieden.

(E) Am 29. Dezember 2017 hat das EBA auf den (ursprünglichen) PFB-Antrag einen PFB erlassen und diesen für sofort vollziehbar erklärt. Daraufhin haben Dritte gegen den PFB geklagt und zudem im einstweiligen Rechtsschutzverfahren erreicht, dass das bei dem Hanseatischen Oberverwaltungsgericht anhängig gemachte Hauptsacheverfahren für den PFB aufschiebende Wirkung entfaltet. Das Hauptsacheverfahren endete am 17. April 2020 durch Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs am 16. April 2020. Damit trat die Bestandskraft des PFB erheblich später, als durch die Parteien bei Abschluss des Ausgangsvertrags als wahrscheinlich angenommen – ein. Dies führt zwangsläufig zu einer Verzögerung der Bahnhofsverlagerung und der Realisierung des Bauvorhabens gegenüber dem Zeitplan, der dem Ausgangsvertrag zugrunde lag. Die Parteien möchten daher verschiedene im Ausgangsvertrag vereinbarte Fristen und Termine entsprechend anpassen.

(F) Am 12. November 2020 stellte das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur („**BMVI**") seine Ideen für einen neuen S-Bahn-Tunnel zwischen dem Hauptbahnhof und Altona beziehungsweise Diebsteich vor (sogenannter „Verbindungsbahn-Entlastungstunnel", im Folgenden „**VET**"). Aus diesen geht unter anderem hervor, dass eine der verschiedenen denkbaren Varianten des VET eine Tunnelhaltestelle der neuen S-Bahn unter dem Vorplatz des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) (wie im Ausgangsvertrag definiert) beinhaltet. Es ist nicht auszuschließen, dass eine etwaige Realisierung des VET mit der Realisierung des Bauvorhabens, insbesondere der Umfeldbauten – jedenfalls in der im Rahmen des Ausgangsvertrags vorgesehenen Form – in tatsächlicher / baulicher Hinsicht nicht kompatibel ist. Der Käufer ist bereit, im Hinblick auf diese neue, bei Abschluss des Ausgangsvertrags nicht vorhergesehene Sachlage, welche ohne die in vorstehender lit. (E) geschilderten Verzögerungen voraussichtlich zu spät eingetreten wäre, um überhaupt noch bei der Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt werden zu können, Regelungen zu treffen, um eine mögliche Kollision zwischen dem Bauvorhaben einerseits und der etwaigen Realisierung des VET andererseits zu vermeiden und damit auf berechtigte Belange des Verkäufers einzugehen, die letztlich (mittelbar) auf der geschilderten Verzögerung beruhen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

3. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

§ 1 Anpassung von Fristen und Terminen

1.1 In lit. (l) der Präambel zum Ausgangsvertrag werden die Angabe „am 9. Dezember 2023" durch die Angabe „am [redacted] 2027" und die Angabe „am 6. Januar 2024" durch die Angabe „am [redacted] 2027" ersetzt.

1.2 In § 6.1 des Kaufvertrags werden die Wörter „nicht jedoch vor dem 29. Februar 2020" durch die Wörter „nicht jedoch vor dem [redacted]" ersetzt.

1.3 In § 9.1 Satz 3 des Ausgangsvertrags werden die Angabe „bis zum 31. Dezember 2019" durch die Angabe „bis zum 31. März 2023" und die Angabe „bis zum 31. August 2020" durch die Angabe „bis zum 30. November 2023" ersetzt.

1.4 In § 20.2.2 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „[redacted]" durch die Angabe „[redacted]" ersetzt.

1.5 In § 28.1.1 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „vom 1. September 2020 bis zum 29. September 2023" durch die Wörter „vom 1. Dezember 2023 bis zum 29. Januar 2027" ersetzt.

1.6 In § 28.1.2 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „ab dem 1. September 2020" durch die Angabe „ab dem 1. Dezember 2023" ersetzt.

1.7 In § 28.1.3 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „vom 1. September 2020 bis zum 29. September 2023" durch die Wörter „vom 1. Dezember 2023 bis zum 29. Januar 2027" ersetzt.

1.8 In § 28.1.4 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „ab dem 1. September 2020" durch die Wörter „ab dem 1. Dezember 2023" ersetzt.

1.9 In § 28.1.5 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „ab dem 1. September 2020" durch die Wörter „ab dem 1. Dezember 2023" ersetzt.

1.10 In § 28.1.6 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „ab dem 1. September 2020" durch die Wörter „ab dem 1. Dezember 2023" ersetzt.

1.11 In § 28.2 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „[redacted]" durch die Wörter „[redacted]" ersetzt.

1.12 In § 29.1 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „[redacted]" durch die Wörter „[redacted]" ersetzt.

1.13 In § 29.2 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „[redacted]" durch die Angabe „[redacted]" ersetzt.

1.14 In § 29.3 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „[redacted]" durch die Angabe „[redacted]" ersetzt.

1.15 In § 29.4 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „[redacted] durch die Angabe „[redacted]“ ersetzt.

1.16 In der Überschrift zu § 30 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „nach dem [redacted]“ durch die Angabe „nach dem [redacted] ersetzt.

1.17 In § 30.1 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „nach Ablauf [redacted]“ durch die Wörter „nach Ablau[redacted]“ ersetzt.

1.18 In § 30.1.2 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „am 9. Dezember 2023“ durch die Angabe „am [redacted]2027“ ersetzt.

1.19 In § 30.1.3 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „am 6. Januar 2024“ durch die Angabe „am [redacted]2027“ ersetzt.

1.20 In § 30.1.4 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „ab dem 9. Dezember 2023“ durch die Angabe „ab dem [redacted]2027“ ersetzt.

1.21 In § 32.3 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „am 6. Januar 2024“ durch die Angabe „[redacted]“ ersetzt.

1.22 In § 35.2 des Ausgangsvertrags (in der Fassung des 1. Nachtrags) werden die Wörter „[redacted] nach Abschluss des Planungswettbewerbs (§ 16)“ durch die Angabe „[redacted] ersetzt.

1.23 In § 36.1 des Ausgangsvertrags wir nach dem Wort „sodann“ und vor dem Wort „[redacted]“ die Angabe „[redacted]“ eingefügt.

1.24 In § 36.2.9 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „am 6. Januar 2024“ durch die Angabe „am [redacted]2027“ ersetzt.

1.25 In § 39.1 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „[redacted]“ durch die Angabe „[redacted]“ ersetzt.

1.26 In § 39.2.1 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „nach dem Ablauf des [redacted]“ durch die Wörter „nach dem Ablauf des [redacted] ersetzt.

1.27 In § 39.4.2 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „bis zum 31. Juli 2020“ durch die Angabe „bis zum 6. November 2023“ ersetzt.

1.28 In § 39.4.3 des Ausgangsvertrags wird die Angabe am 9. Dezember 2023“ durch die Angabe „am [redacted]2027“ ersetzt.

1.29 In § 39.4.4 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „am 6. Januar 2024“ durch die Angabe „am [redacted]2027“ ersetzt.

1.30 In § 39.5 des Ausgangsvertrags werden die Wörter „in den Zeiträumen vom 2. bis 31. Januar 2018, vom 1. bis 30. Juni 2018 und vom 1. bis 29. November 2019“ durch die Wörter „in den Zeiträumen vom 2. Januar 2022 bis 31. Januar 2022, vom 1. Juni 2022 bis 30. Juni 2022 und vom 1. November 2023 bis 30. November 2023“ ersetzt.

1.31 Die Parteien stellen hiermit klarstellend fest, dass eine Vertragsstrafe nach § 40.2.1 des Ausgangsvertrags nicht mehr anfallen kann, da der Käufer seine diesbezügliche Verpflichtung erfüllt hat.

1.32 In § 40.2.2 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „bis zum [redacted]" durch die Angabe „bis zum [redacted]" ersetzt.

1.33 In § 40.2.5 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „bis zum [redacted]" durch die Angabe „[redacted]" ersetzt.

1.34 In § 41.1.3 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „bis zum 30. September 2023" durch die Angabe „bis zum 1. Juli 2027" ersetzt.

1.35 Die Parteien stellen hiermit klarstellend fest, dass ein Rücktrittsrecht des Verkäufers gemäß § 44.1.1 und § 44.1.2 des Ausgangsvertrags nicht mehr besteht, da der Käufer seine diesbezüglichen Verpflichtungen erfüllt hat.

1.36 In § 44.1.4 des Ausgangsvertrags wird die Angabe „bis zum 30. November 2019" durch die Angabe „bis zum 31. Dezember 2023" ersetzt.

1.37 Es wird klargestellt, dass wegen einer Überschreitung der bislang – d. h. bis zum Abschluss dieses 3. Nachtrags – geltenden, in den vorstehenden §§ 1.1 bis 1.36 nunmehr geänderten Fristen und Termine aufgrund des unter lit. (E) der Präambel dargestellten Sachverhalts keine wechselseitigen Rechte und Pflichten der Parteien bestehen.

§ 2 Fälligkeit des Kaufpreises, Vollstreckungsunterwerfung

2.1 § 4.1 des Ausgangsvertrags wird wie folgt neu gefasst:

„Der Vorläufige Kaufpreis ist innerhalb einer Woche, nachdem eine Partei gegenüber der jeweils anderen Partei (mit Kopie an den Notar) wahrheitsgemäß schriftlich erklärt hat, dass hinsichtlich des vom Käufer geplanten Bauvorhabens die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (ggf. in Verbindung mit § 33 Abs. 2 BauGB, Vorweggenehmigungsreife) eingetreten sind („**KP-Fälligkeitsvoraussetzung**"), fällig und auch erst dann erfüllbar, frühestens jedoch [redacted]. Es wird vermutet, dass die vorstehende, durch eine der Parteien abgegebene Erklärung wahrheitsgemäß ist, wenn ihr als Anlage eine Erklärung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg beigefügt ist, nach welcher hinsichtlich des vom Käufer geplanten Bauvorhabens die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (ggf. in Verbindung mit § 33 Abs. 2 BauGB, Vorweggenehmigungsreife) eingetreten sind. Bei Fälligkeit ist der Vorläufige Kaufpreis auf das in § 4.4 genannte Konto des Verkäufers zu zahlen."

2.2 § 4.6 des Ausgangsvertrags wird wie folgt neu gefasst:

„Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich bei der KP-Fälligkeitsvoraussetzung um ein „vorausgehendes Ereignis" im Sinne von § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB handelt; der

Käufer gerät daher in Verzug, wenn er die Zahlung nicht rechtzeitig leistet, ohne dass es einer Mahnung des Verkäufers bedarf."

2.3 Es wird klargestellt, dass die vorstehende Neufassung der §§ 4.1 und 4.6 des Ausgangsvertrags mit Rückwirkung ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Ausgangsvertrags gilt. Rechte und Ansprüche wegen einer etwa nach den §§ 4.1 und 4.6 des Ausgangsvertrags alter Fassung zwischenzeitlich eingetretenen Fälligkeit des Vorläufigen Kaufpreises bestehen daher nicht.

2.4 § 7.2 des Ausgangsvertrags wird wie folgt gefasst:

„Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, die Zinsen nach § 4.7 auf die Aufwandsbeteiligung nach § 3.8 ab dem 1. Januar 2018, auf den Vorläufigen Kaufpreis ab dem [redacted] und auf einen Nachzahlungsbetrag nach § 3.7 ab dem [redacted] als geschuldet und ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von EUR 1.015.000,00 als geschuldet."

§ 3 VET

3.1 Den Parteien ist bewusst, dass es im Hinblick auf eine etwaige Konkretisierung der Planungen für den VET (vgl. lit. (F) der Präambel) bzw. eine etwaige Realisierung des VET für den Verkäufer erforderlich oder zweckmäßig werden kann, eine Anpassung der Planungen für das Bauvorhaben – insbesondere für die Umfeldbauten – gegenüber dem Stand, den diese auf Grundlage des Ausgangsvertrags und ihrer im Anschluss an den Abschluss des Ausgangsvertrags erfolgten Fortschreibung und Konkretisierung erlangt haben, zu verlangen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn sich herausstellen sollte, dass die Realisierung des VET mit den Planungen für das Bauvorhaben aus baulichen oder rechtlichen Gründen nicht (oder jedenfalls nicht ohne Anpassungen) vereinbar ist.

3.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass es im Interesse beider Parteien liegt, dass die Planung und Realisierung des Bauvorhabens – insbesondere der Umfeldbauten – und die Planung und Realisierung des VET nach besten Kräften möglichst so aufeinander abgestimmt werden, dass sowohl das Bauvorhaben als auch der VET jeweils plangemäß hergestellt werden können. Der Käufer erkennt jedoch an, dass für den Verkäufer eine Situation entstehen kann, in welcher er aufgrund übergeordneter Erwägungen der Realisierung des VET den Vorzug gegenüber einer (jedenfalls unveränderten) Realisierung des Bauvorhabens geben möchte.

3.3 Auf Wunsch des Verkäufers ist der Käufer verpflichtet, das Bauvorhaben – insbesondere die Umfeldbauten – so umzuplanen und so zu realisieren, dass das Bauvorhaben – insbesondere die Umfeldbauten – einer Realisierung des VET baulich nicht entgegenstehen („**Tunnel-Umplanung**"). Dies gilt nicht, soweit eine Tunnel-Umplanung technisch unmöglich oder dem Käufer auch unter Würdigung der Belange

des Verkäufers nicht zumutbar ist. Im Hinblick auf eine Tunnel-Umplanung vereinbaren die Parteien Folgendes:

3.3.1 Der Käufer kann verlangen, dass die in § 1 und § 2 dieses Nachtrages vereinbarten Fristen angemessen angepasst werden, soweit dies unter Berücksichtigung des Umfangs der Tunnel-Umplanung und des Zeitpunkts, zu dem der Verkäufer die Tunnel-Umplanung verlangt, geboten ist.

3.3.2 Der Verkäufer hat dem Käufer diejenigen angemessenen Planungs- und Baukosten, die diesem nachweislich aufgrund der Tunnel-Umplanung entstehen, zu ersetzen (diese zu ersetzenden Kosten werden im Folgenden die „**Tunnelkosten**" genannt). Zu den Planungs- und Baukosten im Sinne des vorstehenden Satzes gehören die jeweils notwendigen (i) Kosten notwendiger Planungsleistungen (Architekten, Fachplaner, einschließlich der Beratung und des Modellbaus), (ii) Kosten im Zusammenhang mit dem Building Instruction Management („BIM"), (iii) Kosten notwendiger Änderungen öffentlich-rechtlicher Anträge und Genehmigungen (Bauanträge und Baugenehmigungen sowie etwaige Anträge auf Fördergelder) nebst Gebühren, (iv) Kosten notwendiger Planungsleistungen in der Pre-Construction-Phase; (v) Kosten notwendiger Anpassungen der Bau-/Werkverträge (insbesondere Kosten aufgrund notwendiger Umplanung durch die Vertragspartner, einer notwendigen Kündigung bereits beauftragter (Teil-)Leistungen und/oder Kosten aufgrund längerer Ausführungszeiten, nicht jedoch Rechtsberatungskosten), (vi) Kosten der Projektsteuerung und (vii) etwaige Bereitstellungszinsen der Finanzierung.

3.3.3 Der Käufer hat gegenüber dem Verkäufer über die Tunnelkosten in angemessener Frist schriftlich, unter Beifügung von Nachweisen in prüffähiger Form, abzurechnen („**Tunnelkostenabrechnung**"), der Verkäufer wird in angemessener Frist die Zustimmung bzw. die mit Begründung versehene Ablehnung übermitteln. Soweit der Verkäufer der Tunnelkostenabrechnung innerhalb von zwei Monaten nach ihrem Zugang gegenüber dem Käufer schriftlich zustimmt, gilt die Tunnelkostenabrechnung als verbindlich. Soweit und sobald die Tunnelkostenabrechnung als verbindlich gilt, wird der Käufer dem Verkäufer eine ordnungsgemäße Rechnung über die entsprechenden Tunnelkosten stellen; diese sind sodann binnen vier (4) Wochen nach Rechnungszugang zur Zahlung fällig. Soweit der Verkäufer der Tunnelkostenabrechnung innerhalb der im vorstehenden Satz genannten Frist nicht schriftlich zustimmt, gilt Folgendes:

a) Die Parteien werden sich bemühen, innerhalb von vier (4) Wochen nach Ablauf der vorstehend bezeichneten Frist die Tunnelkosten einvernehmlich verbindlich zu bestimmen.

b) Gelingt dies nicht, bestimmt auf Antrag einer der Parteien ein durch die Handelskammer Hamburg zu benennender vereidigter Sachverständiger

als Schiedsgutachter die Tunnelkosten unter Berücksichtigung der Vorgaben dieses 3. Nachtrags, im Übrigen nach billigem Ermessen gemäß § 317 BGB.

c) Die Parteien unterwerfen sich dem Ergebnis dieses Schiedsgutachtens als billiger Bestimmung der Tunnelkosten gemäß § 317 BGB.

d) Für die durch die Beauftragung des Schiedsgutachters entstehenden Kosten gilt – soweit sich die Parteien nicht einvernehmlich auf die Verteilung dieser Kosten einigen können – § 91a ZPO entsprechend.

e) Einwendungen gegen das Schiedsgutachten bleiben nur hinsichtlich etwaiger grober Mängel in entsprechender Anwendung des § 1059 Abs. 2 ZPO (Aufhebung eines Schiedsspruches) vorbehalten.

3.3.4 Das Recht des Verkäufers, eine Tunnel-Umplanung zu verlangen, kann nur bis zum Beginn der Gründungsarbeiten für das Bauvorhaben ausgeübt werden; der „Beginn" der Gründungsarbeiten bestimmt sich in entsprechender Anwendung des § 40.4 1. Halbsatz des Ausgangsvertrags.

3.3.5 Auf Wunsch einer der Parteien werden die Parteien eine Tunnel-Umplanung in einem weiteren Nachtrag zum Ausgangsvertrag dokumentieren. Die diesbezüglich entstehenden Notarkosten der Beurkundung sind vom Verkäufer zu tragen.

3.4 Der Verkäufer ist alternativ zu einer Tunnel-Umplanung bis zu dem in vorstehendem § 3.3.4 bezeichneten Zeitpunkt berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn vor Erwerb des Eigentums am Kaufgegenstand durch den Käufer nach einer auf Tatsachen beruhenden und entsprechend begründeten schriftlichen Erklärung des Verkäufers (i) überwiegend wahrscheinlich ist, dass der VET realisiert wird und (ii) die Realisierung des VET – auch unter Berücksichtigung einer etwaigen Tunnel-Umplanung, vgl. vorstehenden § 3.2 – mit dem Bauvorhaben, insbesondere den Umfeldbauten, nicht oder nur unter Inkaufnahme erheblicher Nachteile für den Käufer und/oder den Verkäufer (z. B. erhebliche Bauverzögerung, erhebliche Mehrkosten) vereinbar wäre („**Tunnel-Rücktrittsrecht**"). Macht der Verkäufer vom Tunnel-Rücktrittsrecht Gebrauch, gilt Folgendes:

3.4.1 Der Verkäufer ersetzt dem Käufer alle diesem im Hinblick auf die vertragsgemäße Bebauung des Kaufgegenstands nachweislich bis zur Ausübung des Tunnel-Rücktrittsrechts bereits entstandenen oder danach noch entstehenden Planungs- und Baukosten im Sinne des § 3.3.2. Es wird klargestellt, dass der Käufer verpflichtet ist, solche Kosten im Sinne des vorstehenden Satzes, die erst nach Ausübung des Tunnel-Rücktrittsrechts entstehen, so gering wie möglich zu halten (Schadensminderungspflicht).

3.4.2 Zur Abgeltung aller sonstigen, dem Käufer im Zusammenhang mit dem Abschluss und dem (teilweisen) Vollzug des Kaufvertrags entstehenden Nachteile zahlt der Verkäufer an den Käufer einen pauschalen Betrag von [redacted] Euro (wenn das Tunnel-Rücktrittsrecht bis zum 31. Dezember 2022 (einschließlich) ausgeübt wird) bzw. von [redacted] Euro (wenn das Tunnel-Rücktrittsrecht nach dem 31. Dezember 2022 ausgeübt wird). Die vorstehenden Beträge erhöhen sich im Fall der Umsatzsteuerpflichtigkeit um die gesetzliche Umsatzsteuer.

3.4.3 Soweit die Parteien sich über die Höhe der nach vorstehendem § 3.4.1 zu ersetzenden Kosten nicht einig sind, gilt § 3.3.3 dieses 3. Nachtrags entsprechend.

3.4.4 Der Verkäufer trägt alle durch den Rücktritt und die Rückabwicklung des Kaufvertrags entstehenden Gerichts- und Notarkosten.

3.4.5 Der Käufer ist verpflichtet, gemäß § 16 GrEStG die Aufhebung der im Hinblick auf den Abschluss des Ausgangsvertrags erfolgten Steuerfestsetzung zu beantragen und sich nach besten Kräften darum zu bemühen, dass diesem Antrag stattgegeben wird (ggf. auch durch Einlegung von Rechtsbehelfen). Sollte gleichwohl die Steuerfestsetzung nicht aufgehoben werden, weil die Voraussetzungen des § 16 GrEStG nicht vorliegen, ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer die von diesem infolge des Abschlusses des Ausgangsvertrags gezahlte Grunderwerbsteuer (ohne Zinsen) zu erstatten.

3.4.6 Im Übrigen bestehen keine Ansprüche des Käufers auf Aufwendungs- oder Schadensersatz.

3.4.7 Der Käufer ist Zug um Zug gegen Erstattung der Kosten gemäß § 3.4.1 und § 3.4.2 durch den Verkäufer verpflichtet, dem Verkäufer alle für eine etwaige Fortführung des Bauvorhabens durch den Verkäufer selbst oder einen Dritten erforderlichen und beim Käufer vorhandenen Unterlagen für die Planung und Errichtung des Bauvorhabens unverzüglich zu übergeben (insbesondere Bescheide, Pläne, Berechnungen, Verträge mit Baubeteiligten etc.). Der Käufer ist berechtigt, Kopien dieser Unterlagen für seine Akten zu behalten. Ein Zurückbehaltungsrecht an diesen Unterlagen ist bei Erstattung der Kosten Zug um Zug ausgeschlossen.

3.5 Es wird klargestellt, dass im Fall der Ausübung des Tunnel-Rücktrittsrechts dem Verkäufer das Eintrittsrecht in alle zwischen dem Käufer und den Auftragnehmern abgeschlossene Verträge gemäß § 17.1 des Ausgangsvertrags zusteht und der Käufer aufschiebend bedingt auf die Ausübung des Tunnel-Rücktrittsrechts dem Käufer entsprechend § 17.3 des Ausgangsvertrags die dort genannten Rechte überträgt.

3.6 Für den Fall, dass der Verkäufer vom Tunnel-Rücktrittsrecht keinen Gebrauch macht bzw. ein Tunnel-Rücktrittsrecht nicht besteht, und unabhängig davon, ob der Verkäufer

eine Tunnel-Umplanung verlangt hat bzw. hätte verlangen können, gilt ergänzend Folgendes:

3.6.1 Der Verkäufer ist berechtigt, soweit dies aus baulichen oder sonstigen sachlichen Gründen (z. B. zur Realisierung von erforderlichen Anlagen zur Lenkung von Besucherströmen für den VET, die nicht auch sinnvoller auf Nachbargrundstücken errichtet werden können) erforderlich oder nach objektiven Kriterien zweckmäßig ist, nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) baulich dauerhaft in die in zur Durchsicht vorgelegten **Anlage NT3 – 3.6.1 – Eingriffsbereich** rot umrandeten Bereiche der Tiefgarage (vgl. § 20 des Ausgangsvertrags) einzugreifen, insbesondere Teile der Tiefgarage zu beseitigen, zu modifizieren und/oder mit Anlagen und Einrichtungen jeder Art zu versehen und die Tiefgarage insoweit dauerhaft und – unbeschadet der Ersatzverpflichtungen gemäß nachstehendem § 3.6.5– unentgeltlich zu nutzen („**Eingriffsrecht**"). Der Verkäufer ist berechtigt, das Eingriffsrecht auch durch Dritte ausüben zu lassen.

3.6.2 Das Eingriffsrecht besteht nur,

a) wenn nach einer auf Tatsachen beruhenden und entsprechend begründeten schriftlichen Erklärung des Verkäufers überwiegend wahrscheinlich ist, dass der VET realisiert wird, und

b) soweit durch die Ausübung des Eingriffsrechts die Anzahl der in der Tiefgarage gemäß der vom Käufer für das Bauvorhaben beantragten Baugenehmigung(en) öffentlich-rechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze (bei mehreren Baugenehmigungen die Summe der notwendigen Kfz-Stellplätze; bei Ausübung des Eingriffsrechts vor Erteilung der Baugenehmigung(en) gelten insgesamt [redacted] Kfz-Stellplätze als öffentlich-rechtlich notwendig) – ggf. unter Anrechnung Alternativer Stellplätze, vgl. nachstehenden Satz und/oder etwa gewährter behördlicher Befreiungen – nicht dauerhaft unterschritten wird. [redacted], und

c) unabhängig von den Anforderungen der vorstehenden lit. b) durch die Ausübung des Eingriffsrechts eine Anzahl von insgesamt 100 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage nicht dauerhaft unterschritten wird; und

d) soweit es nicht zu dauerhaften, wesentlichen tatsächlichen oder rechtlichen Einschränkungen der Nutzung der vom Eingriff nicht betroffenen Teile der Tiefgarage führt, wobei die Parteien in diesem Zusammenhang klarstellen, dass der Käufer sich im zumutbaren Umfang darum bemühen wird, die Tiefgarage so zu realisieren, dass ein Eingriff möglichst nicht zu dauerhaften, wesentlichen tatsächlichen oder rechtlichen Einschränkungen der Nutzung der vom Eingriff nicht unmittelbar betroffenen Teile der Tiefgarage führt.

3.6.3 Die sich aus vorstehendem § 3.6.2 lit. b), c) und d) ergebenden Einschränkungen des Eingriffsrechts beziehen sich nur auf die dauerhaften Auswirkungen der Ausübung des Eingriffsrechts, nicht jedoch auf nur vorübergehende, während der baulichen Ausübung des Eingriffsrechts (Realisierungsphase) ggf. entstehende Beeinträchtigungen. Dies bedeutet z.B., dass es während der baulichen Ausübung des Eingriffsrechts vorübergehend auch zu einer Unterschreitung der sich aus vorstehendem § 3.6.2 lit. b) und c) ergebenden Mindest-Stellplatzzahlen kommen kann. Es wird klargestellt, dass jedoch auch insoweit § 3.6.5 gilt.

3.6.4 Beabsichtigt der Verkäufer, vom Eingriffsrecht Gebrauch zu machen, wird er dem Käufer die beabsichtigte Art und den beabsichtigten Umfang sowie die voraussichtliche Dauer der Maßnahme mit einer Frist von mindestens drei Monaten vorab schriftlich anzeigen.

3.6.5 Soweit der Verkäufer von seinem Eingriffsrecht Gebrauch macht, hat er (ohne dass es insoweit auf ein Vertretenmüssen des Verkäufers ankommt), den Käufer so zu stellen, wie dieser stünde, wenn das Eingriffsrecht nicht ausgeübt worden wäre (d.h. keine Besser- und keine Schlechterstellung), wobei keine Naturalresititution, sondern nur Ersatz in Geld geschuldet ist. Im Einzelnen gilt Folgendes:

a) Sämtliche für den Eingriff erforderlichen Planungs- und Bauleistungen erbringt der Verkäufer im eigenen Namen und auf eigene Kosten.

b) Alle Kosten der auf Veranlassung des Verkäufers errichteten/eingebrachten Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 3.6.1, insbesondere für deren Betrieb, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Versicherung, trägt der Verkäufer einschließlich etwaiger Mehrkosten, die dem Käufer gegebenenfalls aufgrund der Einbringung und des Betriebs der Anlagen und Einrichtungen des Verkäufers entstehen.

c) Die Parteien werden einander auf Nachfrage die im Zusammenhang mit dem Eingriff für die jeweils andere Partei relevanten technischen Unterlagen (z. B. für die Statik) unverzüglich vorlegen.

d) Der Verkäufer wird die Durchführung der von ihm veranlassten Maßnahmen bis zu deren Beendigung laufend mit dem Käufer abstimmen.

e) Der Verkäufer trägt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm durchgeführten Maßnahmen und für die auf Veranlassung des Verkäufers errichteten/eingebrachten Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 3.6.1 und stellt den Käufer von jeglichen diesbezüglichen Ansprüchen Dritter frei.

f) Der Verkäufer wird sich nach besten Kräften darum bemühen, die von ihm veranlassten Maßnahmen so durchzuführen, dass der reguläre Betrieb der Tiefgarage durch den Käufer möglichst wenig beeinträchtigt wird.

g) Der Verkäufer ist dem Käufer zum Ersatz derjenigen Schäden (zur Klarstellung: aller Vermögensnachteile und -einbußen, einschließlich entgangenen Gewinns gemäß § 252 BGB) und Aufwendungen verpflichtet, die diesem in adäquat kausaler Weise durch die Ausübung des Eingriffsrechts entstehen. Es wird klargestellt, dass der Käufer nach § 254 BGB zur Schadensminderung verpflichtet ist.

h) Zu den nach vorstehender lit. g) ersatzfähigen Schäden und Aufwendungen zählen (zur Klarstellung: bei Vorliegen der Voraussetzungen der vorstehenden lit. g) im Übrigen) insbesondere - aber nicht ausschließlich - die folgenden Positionen: (i) vom Käufer aufgrund der Ausübung des Eingriffsrechts getätigte Aufwendungen (Planungs- und Baukosten) im Sinne des § 3.3.2 Satz 2, (ii) Schaden- und Aufwendungsersatzansprüche Dritter, die diese aufgrund Gesetzes oder marktüblicher Verträge aufgrund der Ausübung des Eingriffsrechts gegenüber dem Käufer geltend machen, (iii) ein entgangener Gewinn des Käufers der darauf beruht, dass dem Käufer aufgrund berechtigter, auf der Ausübung des Eingriffsrechts beruhender Mietminderungen oder des Wegfalls der Möglichkeit der Vermietung der vom Eingriff betroffenen Teile der Tiefgarage Mieteinnahmen entgehen, (iv) Kosten (insbesondere Rechtsberatungskosten), die dem Käufer dadurch entstehen, dass er aufgrund der Ausübung des Eingriffsrechts zwischen ihm und Dritten bestehende Verträge anpassen muss; (v) ein entgangener Gewinn des Käufers der darauf beruht, dass dem Käufer aufgrund der berechtigten, auf der Ausübung des Eingriffsrechts beruhenden Beendigung von Mietverträgen durch Dritte Mieteinnahmen entgehen; (vi) etwaige Substanzschäden an Teilen der Tiefgarage; (vii) etwaige Kosten, die dem Käufer im Zusammenhang mit auf Veranlassung des Verkäufers errichteten/eingebrachten Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 3.6.1 entstehen; (viii) Mehrkosten, die dem Käufer aufgrund

der Ausübung des Eingriffsrechts bei der Abwicklung marktüblicher Verträge, insbesondere mit Mietern, Werkunternehmern und Dienstleistern entstehen; (ix) Wertminderungen, die am Gebäude und/oder Grundstück aufgrund der Ausübung des Eingriffsrechts entstehen.

i) Art und Umfang des Aufwendungs- und Schadensersatzes richten sich nach den allgemeinen gesetzlichen Regeln (§§ 249 ff., 284 BGB). Soweit Schäden des Käufers darauf beruhen, dass Dritte Rechte und/oder Ansprüche gegenüber dem Käufer aus mit diesem bestehenden Verträgen geltend machen (z.B. Mietminderungsansprüche, Kündigungsrechte, Ersatzansprüche etc.) sind diese insoweit von vorstehender lit. g) umfasst, als dass es sich entweder um gesetzliche Rechte und Ansprüche handelt oder die Verträge einen marktüblichen Inhalt haben oder der Verkäufer dem Abschluss des jeweiligen Vertrages zugestimmt hatte.

j) Soweit der Verkäufer dem Käufer zum Ersatz von Schäden und Aufwendungen verpflichtet ist, kann der Käufer die Ersatzsleistungen laufend (d. h. nicht erst nach Abschluss des Eingriffs) geltend machen, damit der Käufer nicht mit mehr als unerheblichen Zahlungen in Vorleistung treten muss.

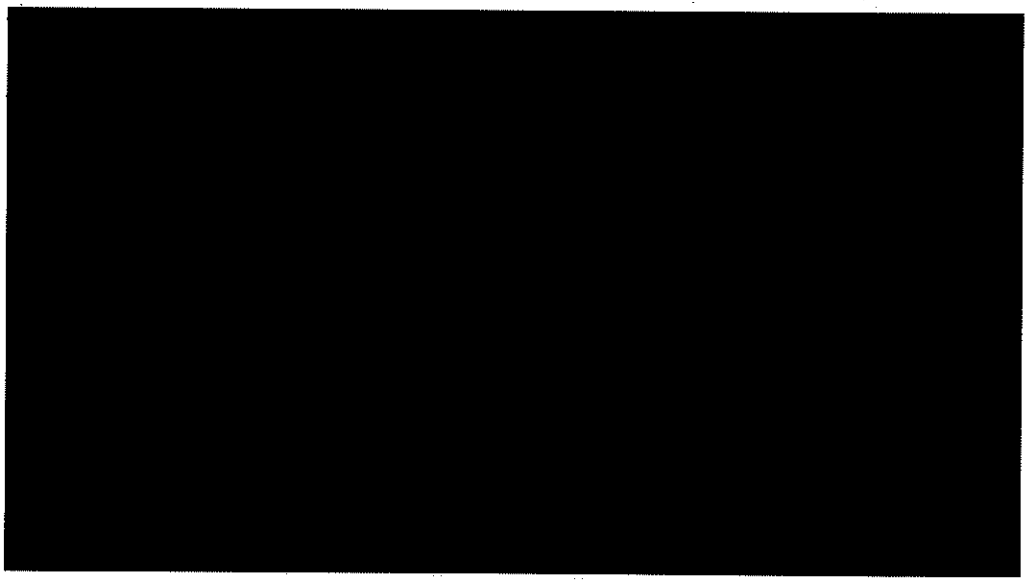
3.6.6 Der Käufer ist in entsprechender Anwendung der Grundsätze zur Schadensminderungspflicht bereits ab dem heutigen Tage verpflichtet, Verträge mit Dritten möglichst so zu gestalten, dass diese im Fall einer etwaigen künftigen Ausübung des Eingriffsrechts keine marktunüblichen Rechte der Dritten begründen. Im Hinblick auf den Abschluss von Nutzungsverträgen über die Tiefgarage genügt der Käufer dieser Schadensminderungspflicht im Rahmen der Vertragsgestaltung dann, wenn er in den Nutzungsverträgen die sich aus der verlesenen **Anlage NT3 – 3.6.6 Eingriffsklausel** ergebenden Regelung (zumindest sinngemäß und ohne für den Verkäufer nachteilige Abweichungen) aufnimmt.

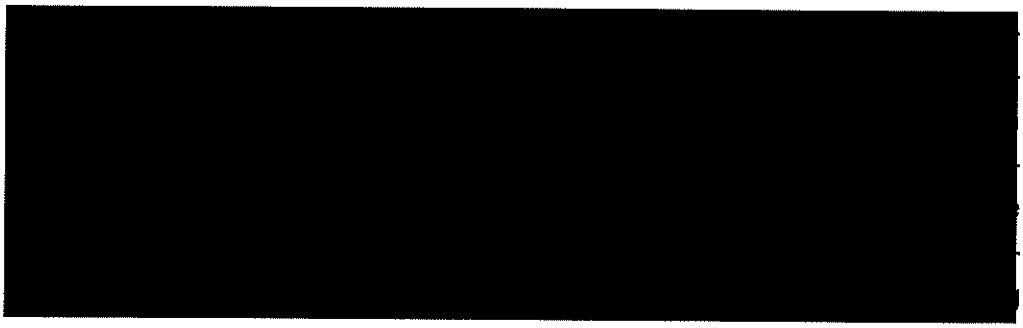
3.6.7 Soweit den Verkäufer eine Ersatzverpflichtung nach vorstehendem § 3.6.5 lit. g) trifft, hat der Käufer den Verkäufer über alle haftungsbegründenden Umstände und deren Folgen unverzüglich in Textform zu informieren und diesem die Möglichkeit zu geben, umfassend auf eine Minimierung seiner Haftung (sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach) hinzuwirken. Der Käufer wird im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht den Verkäufer insbesondere von der etwaigen Geltendmachung von Ansprüchen durch Dritte in Textform informieren und dem Verkäufer Gelegenheit geben, einen Schaden dadurch zu reduzieren, dass er auf Wunsch des Verkäufers insbesondere an Gesprächen mit den Dritten teilnimmt und auf Wunsch des Verkäufers die Möglichkeit erhält, auf eigene Kosten und eigenes Risiko Rechtsbehelfsverfahren – gegebenenfalls auch im Namen des Käufers, jedoch auf Kosten des Verkäufers – nach alleinigem Ermessen - jedoch mit Rücksicht auf die Käuferinteressen - zu führen.

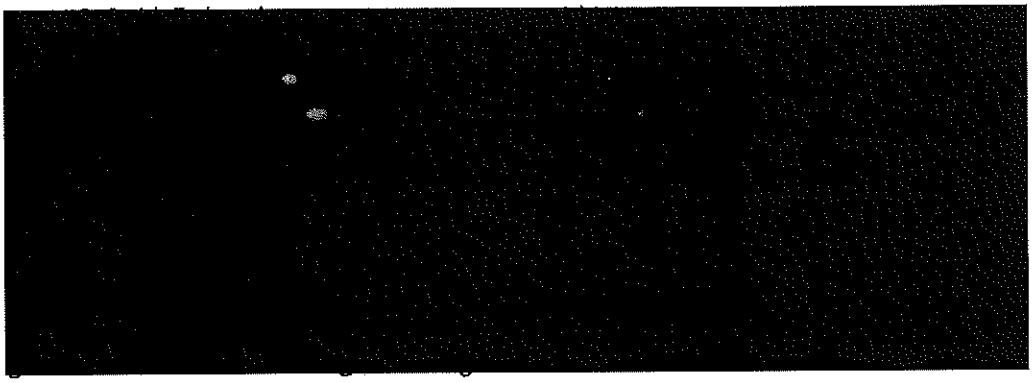
Unzulässig ist, dass der Käufer Ansprüche und Rechte Dritter, die die Haftung des Verkäufers berühren oder sonst für diesen nachteilig sind, ganz oder teilweise ohne Zustimmung des Verkäufers anerkennt oder sonst reguliert oder über diese sonst verfügt (insbesondere auch nicht durch Abschluss von Vergleichen), es sei denn, der Käufer hat in Textform mit Bezug auf diese Regelung erklärt, dass er auf eine Inanspruchnahme des Verkäufers insoweit verzichtet. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für Ansprüche und Rechte gegen Dritte, die aus den haftungsbegründenden Umständen resultieren (Regressansprüche, Versicherungsansprüche, Vorteilsausgleich); soweit der Verkäufer bereits Leistungen an den Käufer für solche von Dritten auszugleichenden Schäden und Aufwendungen erbracht hat, stehen solche Ansprüche und Rechte dem Verkäufer zu, dem insoweit das Risiko des Bestands und der Durchsetzbarkeit der Ansprüche und Rechte obliegt.

3.6.8 Das Eingriffsrecht kann nur einmal ausgeübt werden. Dies bedeutet, dass nach Vornahme eines Eingriffs und Abschluss aller damit verbundener Maßnahmen das Eingriffsrecht nicht ein weiteres Mal ausgeübt werden kann. Es wird klargestellt, dass Änderungen der Bauausführung vor Abschluss aller mit einem Eingriff verbundener Maßnahmen keine erneute Ausübung des Eingriffsrechts darstellen und daher zulässig sind.

3.6.9 Zur dinglichen Sicherung des Eingriffsrechts ist der Käufer verpflichtet, im







3.6.10 Es wird klargestellt, dass die sich aus dem Eingriffsrecht ergebende Duldungsverpflichtung des Käufer nach Maßgabe von § 49 des Ausgangsvertrags auf Rechtsnachfolger des Käufers zu übertragen ist.

§ 4 Aufschiebende Bedingungen des Ausgangsvertrags

4.1 Der Ausgangsvertrag, soweit sich dieser auf den Verkauf der Flurstücke 2197 und 4954 bezieht, stand nach seinem § 46.1 unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Verkäufer dem Käufer (mit Kopie an den Notar) schriftlich bestätigt hat, dass der Verkäufer durch Entwidmung nach § 7 des Hamburgischen Wegegesetzes das Verfügungsrecht über die Flurstücke 2197 und 4954 (nach Entwidmung Flurstücke 5457, 5435 und 5436 und nach Wiederherstellung der historischen Flurstücke nunmehr die Flurstücke 5571 [5457], 5574 [5436] und 5573 [5435]), die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ausgangsvertrags noch öffentliche Straßenflächen waren, erhalten hat. Die vorstehende Bestätigung hat der Verkäufer mit Schreiben vom 28. Dezember 2018 abgegeben, womit die aufschiebende Bedingung nach § 46.1 des Ausgangsvertrags eingetreten ist.

4.2 Der Ausgangsvertrag stand nach seinem § 46.3 ferner unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Käufer mit der DB Station & Service AG einen Bauplanungs- und Errichtungsvertrag abgeschlossen hat und die in § 32 Abs. 1 des Bauplanungs- und Errichtungsvertrags vorgesehenen aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind, was der Käufer hiermit bestätigt. Der Bauplanungs- und Errichtungsvertrag stand nach seinem § 32 Abs. 1 unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung, dass der PFB (vgl. lit. (C) der Präambel zu diesem 3. Nachtrag) entweder bestandskräftig oder sofort vollziehbar geworden ist. Die Bestandskraft bzw. die sofortige Vollziehbarkeit des PFB waren damit mittelbar auch Voraussetzung für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 46.3 des Ausgangsvertrags, die durch Erlass des sofort vollziehbaren PFB am 29. Dezember 2017 eingetreten ist.

4.3 Die Parteien halten daher klarstellend fest, dass die aufschiebenden Bedingungen gemäß §§ 46.1 und 46.3 des Ausgangsvertrags eingetreten sind und dass der Kaufvertrag damit unbedingt wirksam ist.

§ 5 Kosten

Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses 3. Nachtrags verbundenen Kosten – insbesondere die Kosten des Notars – trägt der Käufer. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Partei für sich.

§ 6 Aufschiebende Bedingung, Sonstiges

6.1 Dieser 3. Nachtrag – mit Ausnahme seiner §§ 5, 6 und 7, die jeweils unbedingt sind – steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Verkäufer dem Käufer (mit Kopie an den Notar) in Textform mitgeteilt hat, dass die zuständigen Gremien des Verkäufers dem Abschluss dieses 3. Nachtrags zugestimmt haben. Die aufschiebende Bedingung gilt als endgültig ausgefallen, wenn sie nicht bis zum 30. September 2022 eingetreten ist.

6.2 Soweit in diesem 3. Nachtrag keine ausdrücklich abweichenden Bestimmungen getroffen werden, bleiben alle Bestimmungen des Ausgangsvertrages, des 1. Nachtrags und des 2. Nachtrags unverändert bestehen. Insbesondere wird klargestellt, dass die Regelungen der §§ 40.2 und 41.1 des Ausgangsvertrages nunmehr auf die mit diesem 3. Nachtrag geänderten Fristen und Termine Anwendung finden, soweit diese vertragswirksam sind.

6.3 Die **Anlage NT3 – 6.3 – KV-Neufassung** zu diesem 3. Nachtrag enthält eine vollständige Fassung des Ausgangsvertrags, in der sowohl die im 1. Nachtrag als auch die in diesem 3. Nachtrag vereinbarten Änderungen unmittelbar im Fließtext des Ausgangsvertrags kenntlich gemacht sind. Die **Anlage NT3 – 6.3 – KV-Neufassung** soll den Parteien als Arbeitshilfe bei der künftigen Abwicklung des Kaufvertrags dienen und ist daher lediglich zur Kenntnisnahme. Es wird hiermit klargestellt, dass es sich bei der Anlage **NT3 – 6.3 – KV-Neufassung** nicht um eine vollständige Neufassung des Kaufvertrages in der zuletzt gültigen Fassung handelt, sonderen nur eine der leichteren Orientierung dienende konsolidierte Fassung aus der zuletzt gültigen Fassung des Ausgangsvertrages und den dazu vereinbarten Änderungen

6.4 Soweit in diesem 3. Nachtrag Begriffe verwendet werden, die im Kaufvertrag eine spezifische Definition erfahren haben (z. B. „Bauvorhaben"), haben sie dieselbe Bedeutung wie im Kaufvertrag. Soweit in diesem 3. Nachtrag auf Anlagen Bezug genommen wird, handelt es sich – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – um die entsprechenden Anlagen des Kaufvertrags.

6.5 Dieser 3. Nachtrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister durch den Verkäufer veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

6.6 Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses 3. Nachtrags und die Kenntnisse, die sie im Zusammenhang mit der Verhandlung und dem Abschluss dieses 3. Nachtrags übereinander erhalten haben, vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber insoweit Stillschweigen zu bewahren. Offenlegungspflichten und -rechte gemäß diesem 3. Nachtrag oder solche aufgrund Gesetzes oder behördlicher oder gerichtlicher Anordnungen bleiben unberührt. Im Zuge der Umsetzung des 3. Nachtrags darf der Käufer Informationen gegenüber seinen Beratern, finanzierenden Instituten oder potentiellen Erwerbern oder Nutzern offenlegen, soweit er diese ebenfalls zur Vertraulichkeit verpflichtet hat oder diese gesetzlich zur Vertraulichkeit verpflichtet sind. Die Deutsche Bahn AG, die DB Netz AG und die DB Station & Service AG sowie mit diesen im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundene Unternehmen sind keine Dritten im Sinne dieses § 6.6.

6.7 Die Parteien werden sich über Form und Inhalt jeder Pressemitteilung oder ähnlicher freiwilliger Verlautbarungen zu diesem 3. Nachtrag, seinem Zustandekommen und seiner Durchführung vor deren Veröffentlichung abstimmen. Sofern die Veröffentlichung durch Gesetz oder kapitalmarktbezogene Vorschriften vorgeschrieben ist, werden sich die Parteien um eine vorherige Abstimmung bemühen.

6.8 Die Parteien sind sich darüber einig, dass etwaige auf Grundlage des HmbTG geführte Auseinandersetzungen der Vertragsparteien über Art und Umfang der Veröffentlichung dieses 3. Nachtrags oder der Auskunft über diesen 3. Nachtrag allein auf dem Verwaltungsrechtsweg zu führen sind.

6.9 Der Verkäufer handelt in diesem 3. Nachtrag lediglich fiskalisch (privatrechtlich), nicht aber hoheitlich (öffentlich-rechtlich). Durch diesen 3. Nachtrag werden durch den Verkäufer keine Rechtsverhältnisse auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts begründet, geändert oder aufgehoben. Dieser 3. Nachtrag entfaltet lediglich privatrechtliche Wirkungen. Ein Anspruch des Käufers auf Erteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, auf Erlass sonstiger Verwaltungsakte oder auf Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge wird durch diesen 3. Nachtrag nicht begründet.

6.10 Soweit Anlagen zu diesem 3. Nachtrag im Widerspruch zum Vertragstext stehen, geht der Vertragstext vor.

6.11 Sollten einzelne Bestimmungen dieses 3. Nachtrags ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses 3. Nachtrags nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss dieses 3. Nachtrags eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem 3. Nachtrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Parteien hätte geregelt werden sollen.

6.12 Anstelle unwirksamer oder nicht durchführbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine rechtsgültige und durchführbare Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Parteien

mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder – bei ausfüllungsbedürftigen Lücken – nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.

6.13 Änderungen und Ergänzungen dieses 3. Nachtrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen 3. Nachtrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende Formerfordernisse (insbesondere notarielle Beurkundung) vorgesehen sind. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.

6.14 Die Parteien bestätigen hiermit, dass alle vorbereitenden Absprachen durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt werden. Der zwischen den Parteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig festgelegt.

§ 7 Ausfertigungen, Belehrungen des Notars

7.1 Von dieser Niederschrift erhalten je zwei beglaubigte Abschriften der Verkäufer und der Käufer.

7.2 Darüber hinaus erhält der Verkäufer ein ungeheftetes Loseblattexemplar nebst einer entsprechenden Word- und PDF-Datei, welche per E-Mail an die Adresse: FB4vertragsabwicklung@lig.hamburg.de zu übersenden ist. Auf Wunsch des Käufers wird an eine vom ihm noch mitzuteilende Mailadresse ebenfalls eine solche Datei versendet. Der Käufer teilt mit, dass ein entsprechendes Exemplar an folgende Mailadresse versandt werden sol[redacted]@procomgroup.de.

Hierüber ist diese in Urschrift bei mir verbleibende Niederschrift aufgenommen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben, auch von mir, dem Notar, unterschrieben und besiegelt worden:

gez. [redacted]

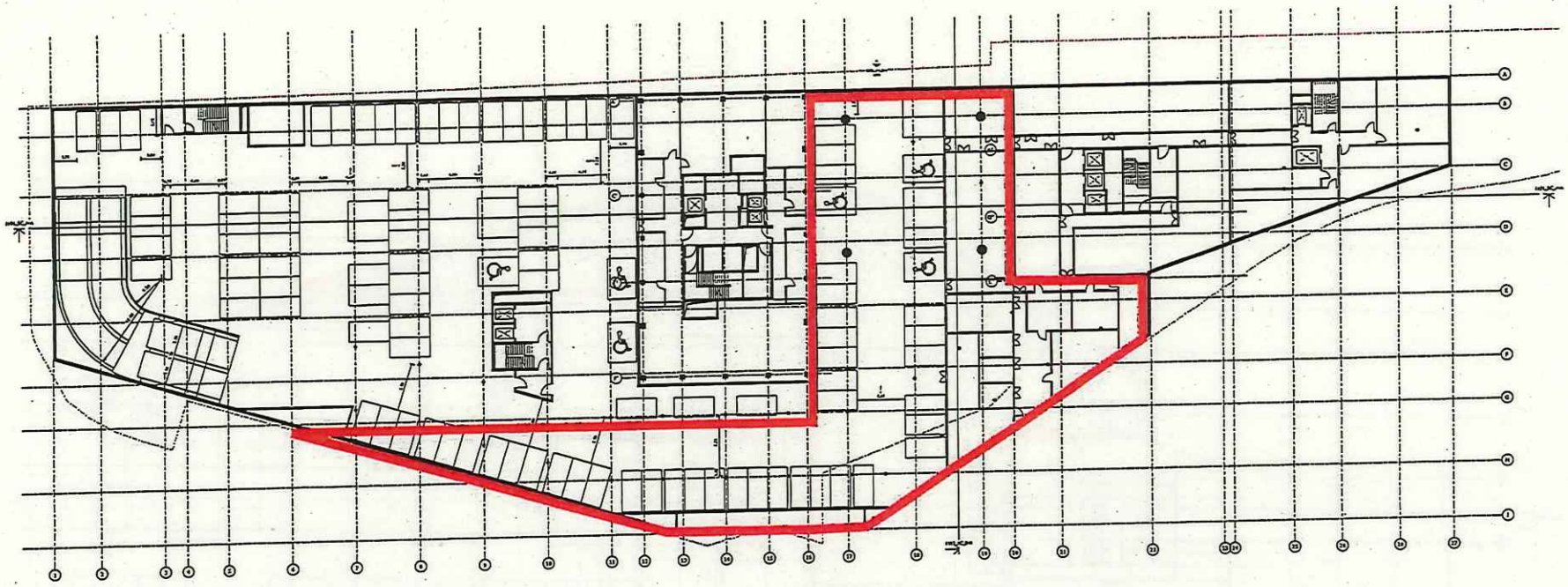
gez [redacted]

gez. [redacted]

gez. [redacted]

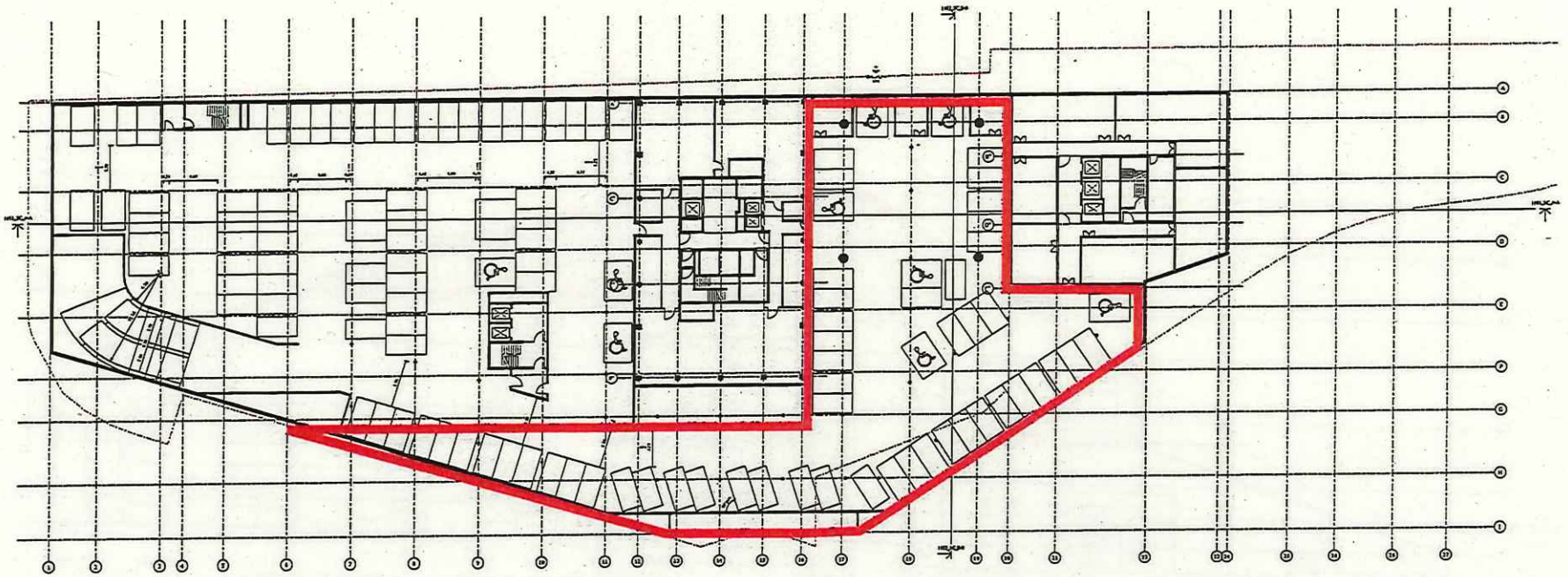
Neubau Fernbahnhof Hamburg-Altona

1. UNTERGESCHOSS (STELLPLÄTZE GEM. EAR 05) - STAND 11.01.2022



Neubau Fernbahnhof Hamburg-Altona

2. UNTERGESCHOSS (STELLPLÄTZE GEM. EAR 05) - STAND 11.01.2022



Anlage NT3 – 3.6.6 – Eingriffsklausel

Dem Mieter ist bekannt, dass das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur („**BMVI**") bereits im Jahr 2020 Ideen für einen neuen S-Bahn-Tunnel zwischen dem Hauptbahnhof und Altona beziehungsweise Diebsteich vor (sogenannter „Verbindungsbahn-Entlastungstunnel", im Folgenden „**VET**") vorgestellt hat. Aus diesen geht unter anderem hervor, dass eine der verschiedenen denkbaren Varianten des VET eine Tunnelhaltestelle der neuen S-Bahn unter dem Vorplatz des Bahnhofs Hamburg-Altona (neu) beinhaltet. Es ist nicht auszuschließen, dass eine etwaige Realisierung des VET mit der Errichtung des Mietgegenstands bzw. dessen Bestand in tatsächlicher / baulicher Hinsicht nicht kompatibel ist. Vor diesem Hintergrund hat sich der Vermieter gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg („**FHH**") unter anderem dazu verpflichtet, der FHH das Recht einzuräumen, unter bestimmten Voraussetzungen auch dauerhaft in den Mietgegenstand einzugreifen.

Im Hinblick hierauf vereinbaren die Parteien Folgendes:

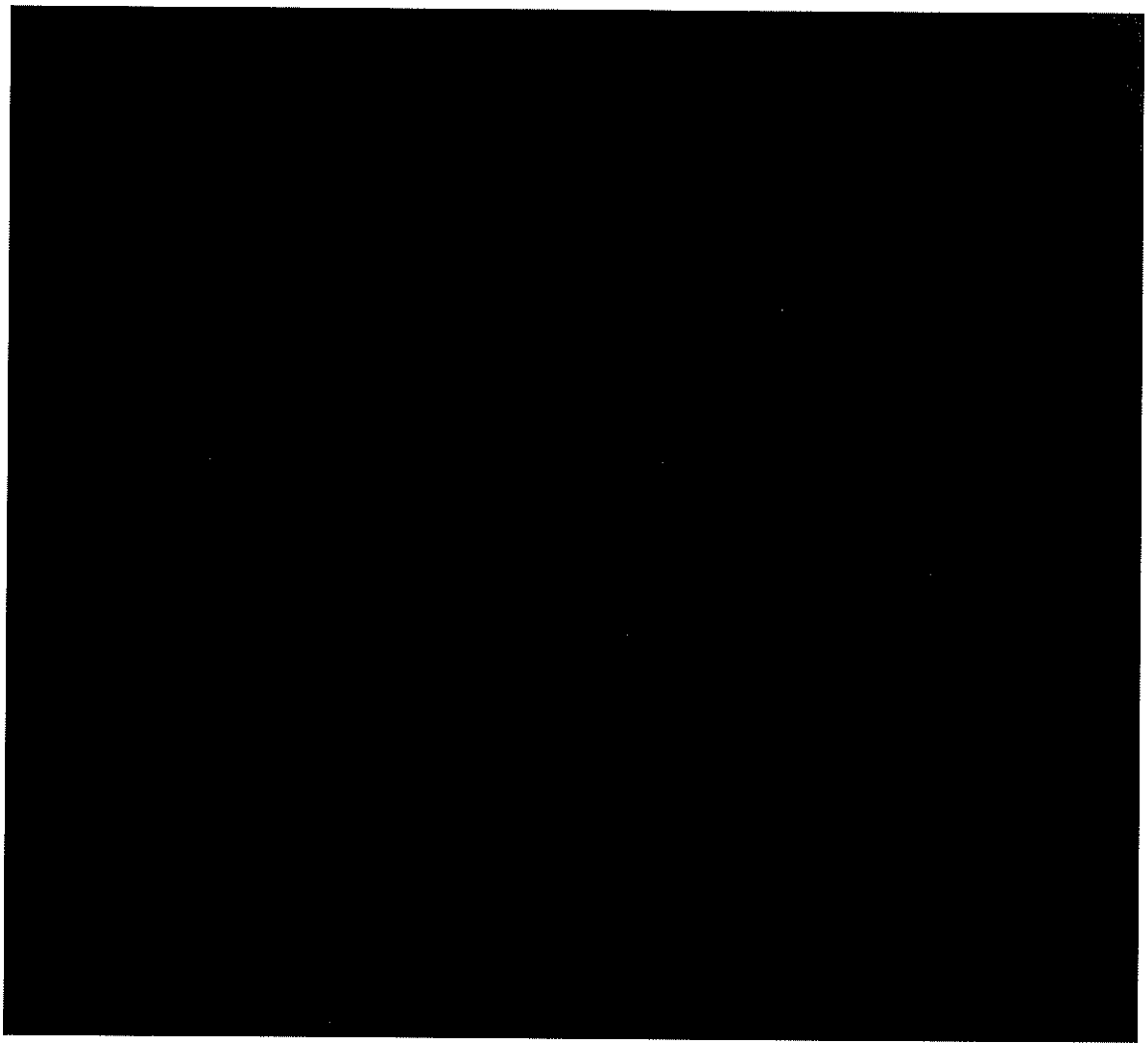
1. Die FHH ist gegenüber der Vermieterin berechtigt, soweit dies aus baulichen oder sonstigen sachlichen Gründen (z. B. zur Realisierung von erforderlichen Anlagen zur Lenkung von Besucherströmen für den VET, die nicht auch sinnvoller auf Nachbargrundstücken errichtet werden können) erforderlich oder nach objektiven Kriterien zweckmäßig ist, nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) baulich dauerhaft in die in **Anlage** rot umrandeten Bereiche des Mietgegenstands einzugreifen; insbesondere ist die FHH gegenüber der Vermieterin berechtigt, Teile des Mietgegenstands zu beseitigen, zu modifizieren und/oder mit Anlagen und Einrichtungen jeder Art zu versehen und den Mietgegenstand insoweit dauerhaft und unentgeltlich zu nutzen („**Eingriffsrecht**").

2. Der Mieter hat die Ausübung des Eingriffsrechts durch die FHH zu dulden und die betroffenen Teile des Mietgegenstands zugänglich zu halten.

3. Soweit die FHH von dem Eingriffsrecht Gebrauch macht und dadurch die Tauglichkeit des Mietgegenstands zum vertragsgemäßen Gebrauch mehr als nur unerheblich gemindert ist, hat der Mieter das Recht, [redacted]

4. Die Verpflichtungen des Mieters nach den vorstehenden Ziffern bestehen nur zu Gunsten des Vermieters, nicht zu Gunsten der FHH (kein Vertrag zugunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB).

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit



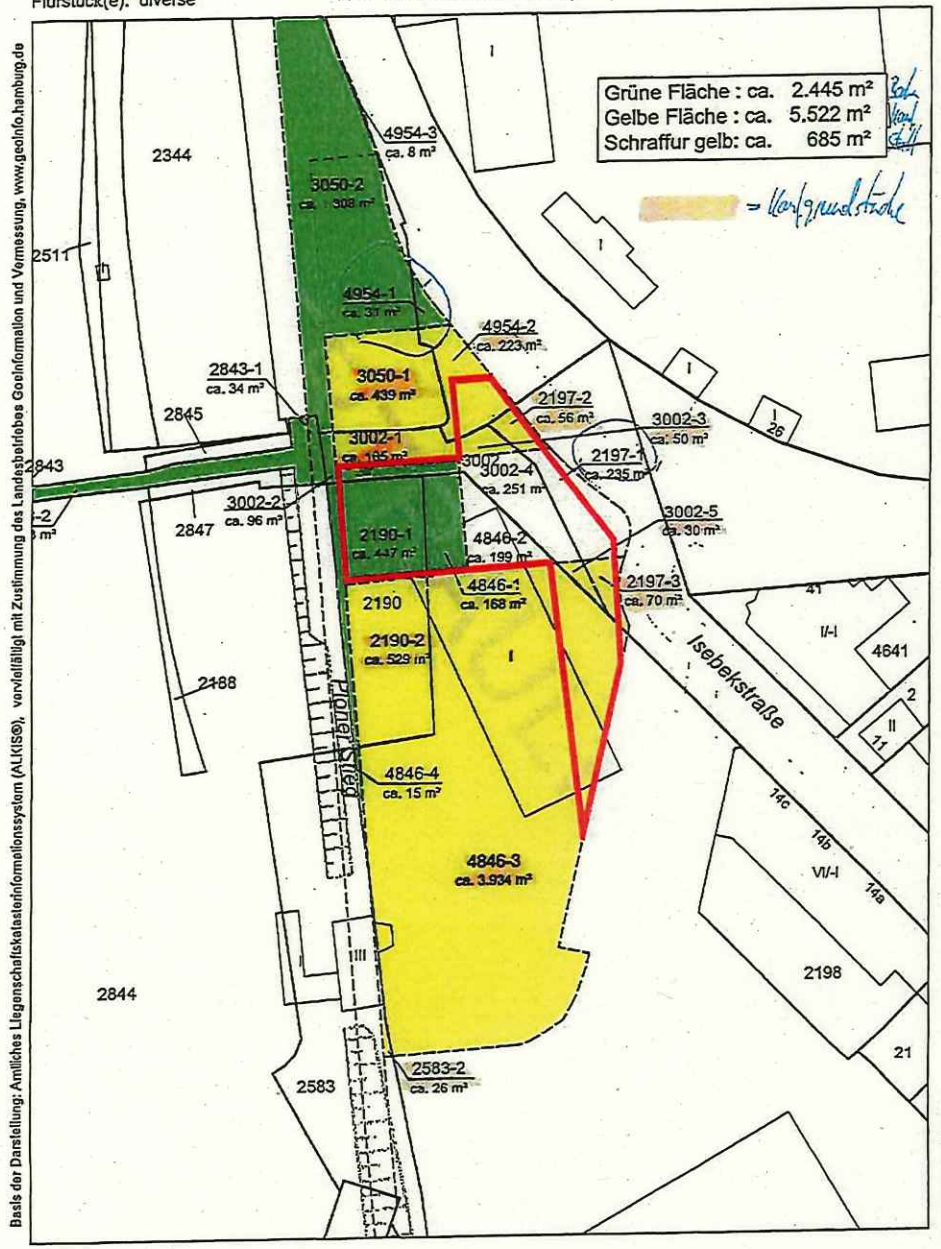
Heruntergeladen am: 14.03.2017 16:22; von: [redacted] 335; Dateiname: Anlage 2a_FHA Lageplan_170213.pdf

Auszug aus der Immobiliendatenbank

Auszug vom 13.02.2017
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Ottensen
Flurstück(e): diverse

Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Karte ist nach Norden ausgerichtet
Bearbeiterin: C.G.



Basis der Darstellung: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®), vervielfältigt mit Zustimmung des Landesbetriebes GeoInformation und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de