

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

LIG Hamburg, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

Gegen Empfangsbekanntnis

compleneo Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
vertreten durch die Geschäftsführerin und den
Geschäftsführer
Rankestraße 6
38102 Braunschweig

LIG 13 – Justitiariat

Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Telefon +49 40 428 23-
Telefax +49 40 4279-1

Ansprechpartner

E-Mail

Az.: FB4.1.101.200-212/0048
<http://immobilien-liq.hamburg.de>

Hamburg, 10.03.2020

Grundstücke Paul-Neumann-Platz 15, 16, Scheel-Plessen-Straße, Scheel-Plessen-Straße 19, Paul-Neumann-Platz 13 in Hamburg-Altona,
Flurstücke 4684, 4829, 4833, 4798, 4835, 4836, 4830, 4831, 4853 der Gemarkung Ottensen

Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag mit Auflassung vom 17. September 2019
(UR-Nummer 4037/2019 M)

hier: Ihr Widerspruch vom 10.12.2019

Sehr geehrte
sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der uns vorliegenden Vollmacht vom 10.01.2019 erhalten Sie nachstehenden

WIDERSPRUCHSBESCHEID

In der Widerspruchssache

der Volksband eG Braunschweig Wolfsburg, vertreten durch die compleneo
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Rankestraße 6, 38102 Braunschweig,

-Widersprechende-



LIG Hamburg
Immobilienmanagement
und Grundvermögen

wegen des Bescheids zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Bezug auf die Grundstücke Paul-Nevermann-Platz 15, 16, Scheel-Plessen-Straße, Scheel-Plessen-Straße 19, Paul-Nevermann-Platz 13 in Hamburg-Altona, Flurstücke 4684, 4829, 4833, 4798, 4835, 4836, 4830, 4831, 4853 der Gemarkung Ottensen, Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag mit Auflassung vom 17. September 2019 (UR-Nummer 4037/2019 M d [REDACTED]),

ergeht auf den Widerspruch vom 10.12.2019 gegen den Bescheid des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen („LIG“) vom 18.11.2019 folgende Entscheidung:

1. Der Widerspruch wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Widerspruchsverfahrens trägt die Widersprechende.
3. Die Kosten werden durch gesonderten Bescheid festgesetzt.

Gründe:

A.

Die Widersprechende ist Käuferin der Grundstücke Paul-Nevermann-Platz 15, 16, Scheel-Plessen-Straße, Scheel-Plessen-Straße 19, Paul-Nevermann-Platz 13, Flurstücke 4684, 4829, 4833, 4798, 4835, 4836, 4830, 4831, 4853 der Gemarkung Ottensen. Sie wendet sich gegen den Bescheid der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), vom 18.11.2019, zugestellt am 19.11.2019, über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts für diese Grundstücke.

Wegen des Sachverhalts wird auf den angegriffenen Bescheid Bezug genommen.

Gegen diesen Bescheid hat die Widersprechende mit E-Fax vom 10.12.2019 Widerspruch beim LIG eingelegt. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, dass eine Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen sei, da die zugrundeliegende Vorkaufsrechtsverordnung u.a. aufgrund des Zeitablaufs seit Erlass der Satzung nicht mehr wirksam sei. Die Ausübung des Vorkaufrechts sei nicht durch den Zweck der Satzung gedeckt. Weiterhin schließe eine eisenbahnrechtliche Widmung der Grundstücke eine Ausübung des Vorkaufsrechts aus. Es fehle überdies an einem öffentlichen Interesse für die Vorkaufsrechtsausübung, da die beabsichtigte Nutzung nicht konkret genug festgelegt sei. Schließlich rügt die Widersprechende verschiedene Aspekte der Abwägung, insbesondere, dass die wirtschaftlichen Erwägungen nicht ausreichten.

B.

Der Widerspruch ist zulässig, insbesondere fristgerecht eingereicht, jedoch unbegründet, denn der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts der Freien und Hansestadt Hamburg („FHH“), vertreten durch den LIG, vom 18. November 2019 ist sowohl rechtmäßig als auch zweckmäßig. Die Ausübung des Vorkaufsrechts beruht auf § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im

Bereich des Gebietes „Mitte Altona“ vom 19. Februar 2008 („Vorkaufsrechtsverordnung“) und § 24 Absatz 3 Satz 1 BauGB.

I. Bestehen des Vorkaufsrechts

Gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Dabei gilt gemäß § 246 Absatz 5 BauGB für die Anwendung des Baugesetzbuchs das Land Hamburg als Gemeinde, als Rechtssetzungsinstrument steht hier allein die Verordnung zur Verfügung (§ 246 Absatz 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Satz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung).

Das Vorkaufsrecht an den Grundstücken ist aufgrund der Vorkaufsrechtsverordnung entstanden. Die Verordnung wurde am 19. Februar 2008 vom Senat der FHH beschlossen und am 7. März 2008 verkündet (GVBl. S. 108 ff.). Die Verordnung bedarf als Rechtsnorm keiner Begründung. Auch müssen die Planungsvorstellungen der Gemeinde nicht im Normtext der Verordnung (bzw. Satzung) zum Ausdruck gebracht werden. Ausreichend ist vielmehr, dass die städtebaulichen Maßnahmen, die zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht gezogen werden, objektiv ermittelbar sind, wie dies hier nicht zuletzt aufgrund von Senatsbeschlüssen und den diesen zugrunde liegenden Drucksachen der Fall ist.

- vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10. September 2019 – 8 S 2050/17, juris, Rn. 47; Bay. VGH, Beschluss vom 24. Januar 2010 – 1 ZB 08.3231, juris, Rn. 30 -

Zweifel an der Wirksamkeit der Vorkaufsrechtsverordnung bestehen nicht. Sie bezieht sich auf ein Gebiet, in dem zum maßgeblichen Zeitpunkt des Verordnungserlasses städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht gezogen wurden – nämlich die Entwicklung eines neuen Stadtteils samt funktionaler Bezüge zum Umfeld auf Flächen des Bahnhofsgeländes in Altona, die teilweise nicht mehr für Bahnzwecke genutzt wurden und teilweise durch die damals erst in der Prüfung befindliche Verlagerung des Fernbahnhofs Altona einbezogen werden konnten. Über diese in Erwägung gezogenen Maßnahmen war mindestens seit dem Jahr 2005 in der Presse berichtet worden. Am 18. Dezember 2007 beschloss der Senat der FHH die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 BauGB. Der Beschluss wurde am 18. Januar 2008 bekanntgemacht (Amtl. Anz. S. 162 ff.).

Mit der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen hat der Senat seine Absicht dokumentiert, für das 75 ha große, bisher durch Bahnanlagen geprägte Areal eine gesamtheitliche Planung erstellen zu wollen. Dafür hat der Senat 2012 das Vorbehaltsgebiet „Mitte Altona“ beschlossen, in dem aufgrund der Komplexität und der großen Bedeutung der Stadtumbaumaßnahme für die Stadtentwicklung Hamburgs die Fachbehörde für Planrecht und Baugenehmigungen zuständig ist. Dort bearbeitet unter der Verantwortung des Oberbaudirektors eine eigene Projektgruppe „Planung Mitte Altona“ den Gesamttraum. Das dokumentiert die von Beginn an vom Senat erkannte langfristige Planungsperspektive für das Projekt Mitte Altona. Denn es handelt sich um einen Stadtraum, bei dem die Entwicklung nur zeitlich versetzt stattfinden kann. Der 1. Entwicklungsabschnitt Mitte Altona konnte als erstes auf den brach gefallenen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Altona realisiert werden. Der 2. Entwicklungsabschnitt und damit einhergehend der Umbau des heutigen Bahnhofskomplexes kann erst nach Verlegung des Fern- und Regionalbahnhofs an den Diebsteich verwirklicht werden.

Die in Betracht gezogenen Maßnahmen müssen bei Erlass der Vorkaufsrechtsverordnung keiner inzidenten rechtlichen Prüfung unterzogen werden. Vielmehr fehlt es nur dann an der objektiven Eignung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, wenn bereits bei Erlass der Vorkaufsrechtsverordnung absehbar ist, dass die Maßnahme, die durch die Vorkaufsrechtsverordnung gesichert werden soll, an § 1 Absatz 3 BauGB oder anderen unüberwindbaren Planungshindernissen scheitern wird. Derartige Hindernisse sind hier nicht ersichtlich: In der Rechtsprechung wird für bestimmte Arten von Bebauungsplänen im Zusammenhang mit § 1 Absatz 3 BauGB eine Zehn-Jahres-Frist als Anhaltspunkt postuliert. Dabei geht es aber ausschließlich um Fälle, in denen bereits bei Erlass eines (planfeststellungsersetzenden) Bebauungsplans absehbar ist, dass die Verwirklichung des darin vorgesehenen Vorhabens innerhalb eines Zeitraums von etwa zehn Jahren ausgeschlossen sein wird. Die genannte Frist bezieht sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausdrücklich nicht auf den Zeitraum nach Vorkaufsrechtsverordnungsbeschluss oder nach einem Aufstellungsbeschluss (was in gewisser Weise mit der Einleitung vorbereitender Untersuchungen zu vergleichen sein könnte). Das Bundesverwaltungsgericht betont in diesem Zusammenhang auch, dass „[d]ie Vorkaufssatzung als Mittel der Bodenvorratspolitik [...] – anders als das Sicherungsmittel der Veränderungssperre – keiner zeitlichen Grenze“ unterliegt.

- BVerwG, Beschluss vom 26. Januar 2010 – 4 B 43/09, juris, Rn. 10, 12 -

Der Wirksamkeit der Vorkaufsrechtsverordnung steht auch nicht entgegen, dass diese sich zum Teil auf Flächen bezieht, die ggf. bahnrechtlich gewidmet sind. Nach der Rechtsprechung dürfen für gewidmete Bahnflächen zwar keine der Bahnnutzung entgegenstehenden Bauleitpläne beschlossen werden. Zulässig ist aber sowohl der verbindliche Beschluss von Regelungen, die der Bahnnutzung nicht entgegenstehen, als auch die Einleitung von Verfahren der Bauleitplanung im Vorgriff auf eine in Aussicht stehende Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung. Dass die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs und damit erst recht die Einleitung vorbereitender Untersuchungen auf Flächen, die dem Fachplanungsrecht unterliegen, grundsätzlich möglich ist, ergibt sich zudem unmittelbar aus dem Gesetz (§ 165 Absatz 5 Satz 3 i. V. m. § 26 Nummer 3 BauGB). Im Zusammenhang mit derartigen zulässigen Maßnahmen darf dann nach der Rechtsprechung auch von den zur Sicherung der Bauleitplanung vorgesehenen Instrumenten Gebrauch gemacht werden (siehe zum Ganzen näher unten unter II. 2. b).

- BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 1988 – 4 C 48/86, juris, Rn. 27 ff.; vgl. auch VG Sigmaringen, Urteil vom 13. September 2007 – 6 K 766/07, juris, Rn. 46 sowie nachgehend VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30. März 2009 – 8 S 31/08, juris und BVerwG, Beschluss vom 26. Januar 2010 – 4 B 43/09, juris; Bay. VGH, Beschluss vom 5. Februar 2015 – 2 ZB 13.2084, juris, Rn. 5 -

Die Vorkaufsrechtsverordnung ist auch weder ganz noch in Teilbereichen funktionslos und damit nachträglich unwirksam geworden. Wie im Ausübungsbescheid dargelegt, unterliegt eine Vorkaufsrechtsverordnung nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen zeitlichen Grenzen.

- BVerwG Beschluss vom 26. Januar 2010 – 4 B 43/09, juris, Rn. 12 -

Der Widerspruch vermag die zutreffenden Ausführungen des Ausgangsbescheids nicht zu entkräften. Die Ausführungen der Widersprechenden, dass die zeitliche Unbegrenztheit nur in bestimmten Fällen gelte, gehen fehl. Insbesondere lässt sich aus § 28 Abs. 3 Satz 7 BauGB (von der Widersprechenden als § 28 Abs. 4 Satz 7 BauGB bezeichnet) kein Argument dafür ableiten, dass die zeitliche Unbegrenztheit von Vorkaufssatzungen bzw. -verordnungen nur bei preislimitierten Vorkaufsrechten gelte. Das Argument der Widersprechenden überzeugt schon

deshalb nicht, weil die Preislimitierung nach § 28 Abs. 3 BauGB nicht die Vorkaufssatzung bzw. -verordnung betrifft, sondern die Ausübung im Einzelfall.

Es kann dahinstehen, ob die insbesondere für Bebauungspläne entwickelte Rechtsprechung zur Funktionslosigkeit auf Vorkaufsrechtsverordnungen übertragen werden kann. Jedenfalls käme eine Funktionslosigkeit allenfalls dann in Betracht, wenn und soweit die Verhältnisse in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht hätten, der eine Verwirklichung der mit der Vorkaufsrechtsverordnung verfolgten Ziele auf unabsehbare Zeit ausschließen würde, und dies offenkundig wäre.

- BVerwG, Beschluss vom 29. Mai 2001 – 4 B 33/01, juris; BVerwG, Urteil vom 29. April 1977 – IV C 39/75, juris -

Diese Voraussetzungen liegen hier offensichtlich nicht vor. Dies gilt auch und gerade für die im konkreten Fall betroffenen Flächen des Bahnhofskomplexes. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden nicht im Jahr 2012 aufgegeben. Die FHH hat sich das Ergebnis des von einem beauftragten externen Gutachter erstellten Berichts gerade nicht zu eigen gemacht. Auch nicht über den Text einer Internetseite. Aus der Internetseite zu den vorbereitenden Untersuchungen Mitte Altona geht hervor, dass die Behörde einen Dienstleister beauftragt und dieser einen Untersuchungsbericht erstellt hat, der Grundlage für einen Beschluss ist. Daraus wird deutlich, dass der Bericht nicht die Entscheidung der Stadt vorwegnimmt oder die Stadt diesem Bericht zwingend folgen muss, sondern er lediglich eine Basis für die eigentlich zu treffende Entscheidung bietet. (Auf der Internetseite heißt es wörtlich: „Die Ergebnisse werden in einem Untersuchungsbericht zusammengefasst. Dieser dient als Grundlage für den Beschluss darüber, ob eine sogenannte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt wird oder nicht.“ und „Mit den vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Mitte Altona hat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die steg Hamburg mbH zusammen mit den Partnerbüros Evers & Küssner Stadtplaner, arbos Landschaftsarchitekten und ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung beauftragt.“)

Vielmehr hat die FHH durch den Beschluss des Senats im Jahr 2013 gerade das Gegenteil deutlich gemacht. Nach Befassung mit dem Bericht des beauftragten Dienstleisters wurden die vorbereitenden Untersuchungen ausdrücklich aufrechterhalten.

Die endgültige Verlagerungsentscheidung der Deutschen Bahn erfolgte 2014 mit dem Ziel der Fertigstellung in 2024. Daran schloss sich das Planfeststellungsverfahren an. Der Beschluss der Planfeststellungsbehörde zur Verlagerung wurde im Dezember 2017 erlassen. Seit 2017 wurde auch die Vorbereitung der Machbarkeitsuntersuchungen zur Umgestaltung des Bahnhofskomplexes durchgeführt. Gemeinsam mit der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation und dem HVV wurden die verkehrliche Bestandssituation und die für die Neuordnung der Verkehrsfunktionen rund um den Bahnhof Altona erforderlichen Rahmenbedingungen ermittelt. Ferner wurden 2017 die vorbereitenden Untersuchungen Diebsteich eingeleitet, um auch den Entwicklungsprozess rund um den neuen Standort des Fernbahnhofs zu steuern. In 2018 wurde für die vorbereitenden Untersuchungen Diebsteich ein europaweites Vergabeverfahren durchgeführt. 2019 fand die Beauftragung der Machbarkeitsuntersuchung statt. Diese soll etwa Mitte/Ende 2020 abgeschlossen sein.

Der zeitliche Ablauf und die Einrichtung eines Vorbehaltsgebietes und einer eigenen Projektgruppe in der Fachbehörde verdeutlicht noch einmal die Komplexität und planerische Dauer des großen Entwicklungsprojekts Mitte Altona/Diebsteich. Es ist üblich, dass solche großen Projekte in Abschnitten geplant und umgesetzt werden. Für eine Funktionslosigkeit bestehen somit nicht die geringsten Anhaltspunkte.

II. Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts liegen vor. Die demnach im pflichtgemäßen Ermessen stehende Entscheidung fällt auch nach Berücksichtigung der Ausführungen im Widerspruch zugunsten der Ausübung des Vorkaufsrechts aus:

1. Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung durch das Wohl der Allgemeinheit

Das Vorkaufsrecht aus der Vorkaufsrechtsverordnung darf gemäß § 25 Absatz 2 Satz 1 i.V.m. § 24 Absatz 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dabei müssen nicht die (strengereren) Voraussetzungen einer Enteignung nach § 87 Absatz 1 BauGB erfüllt sein. Vielmehr betont das Bundesverwaltungsgericht, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts schon dann gerechtfertigt sein könne, wenn im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

- BVerwG, Beschluss vom 15. Februar 1990 – 4 B 245/89, juris, Rn. 9; siehe auch VG Aachen, Urteil vom 3. März 2008 – 5 K 143/07, juris, Rn. 81 -

In Gebieten nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für öffentliche Zwecke in Betracht kommt oder schon konkret benötigt wird, wobei sich die Ausübung im Rahmen der für den Erlass der Vorkaufssatzung bzw. -verordnung maßgeblichen Sicherungszwecke halten muss.

- VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24. September 2019 – 5 S 1733/17, juris, Rn. 72; Bay.VGH, Urteil vom 4. Juni 2014 – 2 B 12.1587, juris, Rn. 24 -

Gemessen an diesen Voraussetzungen erweist sich das Vorkaufsrecht als durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt:

Die schon zur Zeit des Erlasses der Vorkaufsrechtsverordnung geplante und seit 2017 planfestgestellte Verlagerung des Fern- und Regionalbahnhofs Hamburg-Altona an den Diebsteich bringt die Chance und Notwendigkeit mit sich, das Gelände des jetzigen Bahnhofskomplexes neu zu planen. Durch eine solche Neustrukturierung des Bahnhofskomplexes in Altona sind ganz erhebliche Vorteile für die Allgemeinheit zu generieren (siehe dazu auch näher unten unter II. 3.). Zu nennen sind insbesondere die Möglichkeiten einer deutlich besseren Vernetzung der Stadtteile Altona-Nord, Altona-Altstadt und Ottensen sowie der Schaffung einer (grünen) Nord-Süd-Verbindung zwischen dem bisherigen Bahngelände und den angrenzenden Stadtteilen. Darüber hinaus können durch eine Neustrukturierung des Bahnhofskomplexes Strukturverbesserungen des Verkehrsknotenpunktes erzielt werden. Eine solche Neustrukturierung des Bahnhofskomplexes wird jedenfalls ganz erheblich erleichtert, wenn sich wesentliche Teile des Komplexes in öffentlicher Hand befinden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung etwaiger langfristiger Mietverträge, weil insoweit jedenfalls einvernehmliche vertragliche Regelungen zu deren Beendigung möglich bleiben (zu etwaigen finanziellen Auswirkungen siehe unten 3.). Im Ausgangspunkt können daher mit der Ausübung des Vorkaufsrechts überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit erzielt werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist auch von dem Sicherungszweck der Vorkaufsrechtsverordnung umfasst. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die Sicherung der vorbereitenden Untersuchungen (dazu nachfolgend unter aa) als auch in Bezug auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Mitte Altona“ (dazu nachfolgend unter bb).

aa) Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung durch die Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen nach der seinerzeit dokumentierten Vorstellung des Senats der FHH die Realisierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Mitte Altona“ ermöglichen. Die Maßnahmen zur Neugestaltung der Flächen der „Mitte Altona“ sollen der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen. Sie haben das Ziel, in diesem bisher der städtebaulichen Entwicklung entzogenen Bereich grundlegend veränderte städtebauliche Strukturen und Nutzungen zu schaffen. Es sollen neue Funktionen entwickelt und städtebauliche Verbindungen hergestellt werden. Dabei sollten auch funktionale Bezüge in die benachbarten Bereiche der Stadtteile Altona-Altstadt, Altona-Nord und Ottensen berücksichtigt werden. Für diese Maßnahme stellt der Bahnhofskomplex in Altona ein wichtiges Element für die Einbindung in die städtebauliche Struktur im Süden dar.

Der 2012 vorgelegte Bericht der von der FHH beauftragten Fachplanungsbüros zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 BauGB stellt ein erhebliches Planungsbedürfnis für die sog. Teilfläche V (Bahnhofsgebäude Altona und Umfeld) fest. Auf S. 169 des Berichts heißt es, im Laufe der Erörterungen über diese Flächen sei erheblicher Handlungsbedarf festgestellt worden. Für das Bahnhofsumfeld mit seiner überaus wichtigen Scharnierfunktion zwischen Ottensen und Altona-Altstadt fehle seit Jahren ein schlüssiges städtebauliches Konzept, das der hohen Zentralität, der Funktion und damit der städtebaulichen Bedeutung gerecht werde.

Dennoch empfiehlt der Bericht der Fachplanungsbüros (S. 170) für die sog. Teilfläche V (Bahnhofsgebäude Altona und Umfeld) die Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen, weil die notwendigen Kriterien gemäß § 165 BauGB nicht erfüllt seien und die sog. Teilfläche V (Bahnhofsgebäude Altona und Umfeld) für die Realisierung der Ziele, die die FHH mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erreichen wolle, nicht erforderlich sei. Diese Empfehlung steht der Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch nicht entgegen, da sich die FHH diese Ansicht zum einen nicht zu eigen gemacht, sondern vielmehr eine eigene Entscheidung dem entgegengestellt und den Bereich weiter in die fortschreitenden Planungen einbezogen hat. Dies wird insbesondere durch den oben bereits erwähnten Senatsbeschluss aus dem Jahr 2013 belegt. Zum anderen weist der Bericht der Stadtplanungsbüros zu diesem Aspekt Mängel auf:

Die Schlussfolgerung des Berichts der Stadtplanungsbüros, die Kriterien gemäß § 165 BauGB würden nicht erfüllt und die Flächen seien nicht erforderlich, überzeugt nicht. Als einen wesentlichen Kritikpunkt führt der Bericht der Stadtplanungsbüros an, dass es an dem Allgemeinwohlerfordernis nach § 165 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB für die sog. Teilfläche V (Bahnhofsgebäude Altona und Umfeld) fehle, weil diese nicht für Wohn- und Arbeitsstätten sowie Folgeeinrichtungen zur Verfügung stehen und keine aktivierbaren Brachflächen vorzufinden seien. Damit wird das Allgemeinwohlerfordernis allerdings entgegen dem Wortlaut der Vorschrift und im Widerspruch zu der höchstrichterlichen Rechtsprechung auf die in § 165 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB ausdrücklich nur exemplarisch benannten Regelbeispiele reduziert.

- s. dazu BVerwG, Beschluss vom 22. Januar 2013 – 4 BN 4/12, juris, Rn. 8; BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 2001 – 4 BN 55/00, juris, Rn. 7 -

Wie bereits ausgeführt, lassen sich durch eine Neustrukturierung des Bahnhofskomplexes in Altona ganz erhebliche Vorteile für die Allgemeinheit generieren. Es besteht kein Zweifel daran, dass diese unter § 165 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB zu fassen sind.

Ein weiterer Kritikpunkt des Berichts der Stadtplanungsbüros zielt darauf ab, dass „eine Neuordnung von einzelnen Bereichen der Teilfläche (insbesondere des Busbahnhofs)“ notwendig sei, „jedoch [...] nur in einem größeren Radius als der Umgrenzung des Untersuchungsbereichs der vorbereitenden Untersuchung als sinnvoll“ erscheine. Auch dies steht einer Einbeziehung der sog. Teilfläche V (Bahnhofsgebäude Altona und Umfeld) in eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen. Zum einen beträfe eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nämlich nicht zwingend nur die sog. Teilfläche V (Bahnhofsgebäude Altona und Umfeld), sondern mit hoher Wahrscheinlichkeit eine räumlich umfangreichere Gesamtmaßnahme, für die eine Einbeziehung der sog. Teilfläche V (Bahnhofsgebäude Altona und Umfeld) unabhängig von der Frage hilfreich wäre, ob für eine Neuordnung (nur) dieser Teilfläche sinnvollerweise auch weitere Flächen einbezogen werden sollten. Zum anderen und vor allem ist die naheliegende Schlussfolgerung aus der Feststellung, dass der Radius der Untersuchungen zu klein ist, nicht die Herausnahme der sog. Teilfläche V (Bahnhofsgebäude Altona und Umfeld) aus den Untersuchungen, sondern die Erweiterung des Gebiets um auch die Flächen, die von den Planern für eine sinnvolle Neuordnung als notwendig erachtet werden.

Auch der mittlerweile nicht unerhebliche Zeitraum seit Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und dem Beschluss über die Vorkaufsrechtsverordnung steht der Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung durch die Ziele der vorbereitenden Untersuchungen nicht entgegen. Denn erstens befindet sich das Gesamtprojekt Mitte Altona bereits seit geraumer Zeit in der Umsetzung. Und zweitens steht erst seit der Grundsatzentscheidung der Deutschen Bahn aus dem Jahr 2014 endgültig fest, dass der Fernverkehrsbahnhof von Altona an den Standort Diebsteich verlagert werden soll. Dies erklärt, weshalb Planungen für die Neustrukturierung des Bahnhofskomplexes bisher weniger weit gediehen sind als etwa die von der Bahnverlagerung unabhängige Entwicklung der sog. Teilfläche I (östlicher Bereich der vorbereitenden Untersuchungen und der Vorkaufsrechtsverordnung), für die bereits ein städtebaulicher Vertrag zur Abwendung der förmlichen Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich geschlossen wurde. Dass die Planungen gerade auch für den Bahnhofskomplex nicht zum Erliegen gekommen sind, zeigt sich auch daran, dass Mitte 2019 eine Machbarkeitsbetrachtung zur Umgestaltung des Bahnhofskomplexes inklusive Umfeld eingeleitet wurde (siehe dazu auch unten 3.).

Soweit die Widersprechende eine fehlende Konkretisierung der beabsichtigten Flächennutzung rügt, wird dem nicht gefolgt. Zu den im Ausübungsbescheid ausführlich dargelegten städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen ist im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen Mitte Altona auch das übergeordnete Ziel einer umfassenden Neustrukturierung des Bahnhofs formuliert. In der Abbildung „Gesamtschau“ (Abb. 73, S.154), in der die Planungsziele für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst sind, ist der Bahnhofskomplex als „Baukörper mit Barrierewirkung“ eingestuft und ein erforderlicher Durchbruch für eine Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung sowie die notwendige Verlagerung der Busanlage dargestellt. Damit ist über den Masterplan hinaus, der nur für einen Teilbereich des VU-Gebietes die Planung vertieft hat, die städtebauliche Zielsetzung einer umfassenden Umstrukturierung des heutigen Bahnhofsbereichs dokumentiert.

Eine Konkretisierung der städtebaulichen Maßnahme ist damit in ihren Grundzügen hinreichend bezeichnet. Weitergehender Ausführungen zur geplanten Nutzung der Grundstücke bedarf es nach § 25 Absatz 2 Satz 2 BauGB nicht.

bb) Rechtfertigung des Vorkaufsrechts durch weitere Ziele

Die Ziele der Vorkaufsrechtsverordnung erschöpften sich nicht in einer Sicherung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 BauGB. Vielmehr stand und steht wie bereits ausgeführt die Realisierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Mitte Altona“ im Mittelpunkt. Dafür wurde die Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB zwar als geeignetes Instrument zur Schaffung eines rechtlichen Rahmens angesehen. Die Entwicklungsvorstellungen für die betreffenden Flächen beschränkten und beschränken sich aber nicht auf Maßnahmen, die mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB erreicht werden können. Vielmehr stand und steht die ganzheitliche Entwicklung des Areals im Vordergrund.

Auch die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Mitte Altona“ ist eine städtebauliche Maßnahme im Sinne von § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Von dieser Vorschrift werden nicht nur förmliche Instrumente des Städtebaurechts erfasst, sondern auch informelle städtebauliche Planungen sowie rechtliche und tatsächliche Maßnahmen zur Durchführung der vorgesehenen Nutzung in einem Gebiet.

- s. insbesondere den Überblick bei Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, 133. EL., Stand Mai 2019, § 25, Rn. 15a m.w.N.; vgl. ferner OVG Münster, Urteil vom 8. Juli 1997 – 10a D 31-97.NE, juris, Rn. 11; Bay.VGH, Beschluss vom 19. Juni 2013 – 15 ZB 2.129, juris, Rn. 8; BVerwG, Beschluss vom 14. April 1994. – 4 B 70/94, juris, Rn. 5 -

Die Realisierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Mitte Altona“ (Entwicklung eines neuen Stadtteils samt funktionaler Bezüge zum Umfeld und Schaffung neuer städtebaulicher Verknüpfungen) ist somit ein weiterer rechtlich bedeutsamer Sicherungszweck der Vorkaufsrechtsverordnung, durch den die Ausübung des Vorkaufsrechts gedeckt ist.

2. Ausschlussgründe

Für einen Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 26 Nummer 1 oder 2 BauGB ist nichts ersichtlich.

Die Widersprechende hat im Widerspruchs- und auch schon im Anhörungsverfahren vorgetragen, dass eine eisenbahnrechtliche Widmung der Eigentumsgrundstücke der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 26 Nummer 3 oder Nummer 4 BauGB entgegenstehe. Es erscheint schon zweifelhaft, ob diese Vorschriften der Widersprechenden subjektive Rechte verleihen, sie sich mithin überhaupt auf diese berufen kann, denn die Widersprechende ist nicht Nutznießerin einer solchen Widmung. Sofern und soweit sich aus einer eisenbahnrechtlichen Widmung Beschränkungen ergeben, wäre die Widersprechende diesen Beschränkungen hinsichtlich ihrer bahnfremden Nutzung vielmehr ebenso unterworfen, weshalb die Möglichkeit einer Berufung auf diese Widmung fernliegend erscheint. Letztlich kann dies aber dahinstehen, denn es fehlt jedenfalls an einem Verstoß gegen die genannten Vorschriften. Der Umfang der bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung ist bisher nicht abschließend geklärt. Jedoch stünde selbst eine umfassende eisenbahnrechtliche Widmung der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen:

a) zum Umfang der bestehenden Widmung

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets „Mitte Altona“ erfolgt auch eine Klärung und Berücksichtigung der langfristig betriebsnotwendigen Bahnanlagen. Schon jetzt kann aufgrund der Planungen der DB Netz AG zur Verlagerung des Fernbahnhofes eine

Unterscheidung in dauerhaft erforderliche und nur mittelfristig noch erforderliche Betriebsanlagen vorgenommen werden.

In diesem Zusammenhang haben die DB Netz AG sowie aktienrechtlich verbundene Unternehmen bereits im Jahr 2014 die mittelfristig nicht mehr bahnbetrieblich genutzten Grundstücke des Gleisvorfeldes und der Bahnsteiganlagen des aktuellen Bahnhofes Altona an die FHH veräußert. Diese Grundstücke grenzen direkt nördlich an die Eigentumsgrundstücke (Flächen des Einkaufszentrums) an. Dies beruht auf der Einschätzung und dem gemeinsamen Ziel der DB Netz AG und der FHH, dass eine Freistellung der verkauften Flächen nach § 23 AEG möglich sein und gemeinsam bis 2025/2028 angestrebt wird. Die Freistellung dieser bereits an die FHH veräußerten Gleisflächen von Bahnbetriebszwecken wird naturgemäß auch Rückwirkungen auf etwaige eisenbahnrechtliche Widmungen der Eigentumsgrundstücke haben und eine Löschung von grundbuchlichen Sicherungen entsprechender Anlagen ermöglichen. Zwar werden die unterirdischen Anlagen der S-Bahn, die sich zum Teil auf die Eigentumsgrundstücke erstrecken, langfristig erhalten bleiben. Dies kollidiert jedoch nicht mit anderen oberirdischen Nutzungen, wie bereits der aktuelle Stand zeigt.

Fest steht, dass das Einkaufszentrum auf den südöstlichen Eigentumsgrundstücken keine Betriebsanlage der Eisenbahn darstellt. Dies ergibt sich nicht nur sehr deutlich aus der aktuellen Nutzung, sondern auch aus der Baugenehmigung von 1978. Das bestehende Gebäude wurde 1978 nicht nach dem damaligen Bundeseisenbahngesetz, sondern schon damals nach dem allgemeinen öffentlichen Baurecht (Bundesbaugesetz) im Rahmen der kommunalen Baugenehmigungsbefugnis als Warenhaus genehmigt. Die damalige eisenbahnrechtliche Fachplanungsdienststelle der Deutschen Bundesbahn wirkte nur durch eine Stellungnahme am Baugenehmigungsverfahren mit. Somit ist dokumentiert, dass das Gebäude schon bei der Genehmigung keine Eisenbahnbetriebsanlage war. Daran hat sich auch durch zwischenzeitliche Gesetzesänderungen (Inkrafttreten von Baugesetzbuch und Allgemeinem Eisenbahngesetz) nichts geändert, was unter anderem daraus deutlich wird, dass das Gebäude bauordnungsrechtlich nach wie vor bezirklich überwacht wird. Dass das Einkaufszentrum keine Betriebsanlage der Eisenbahn ist, wird auch dadurch belegt, dass die Grundstücke mit dem Gebäude als nicht betriebsnotwendiges Eigentum 2001 von der Deutschen Bahn AG verkauft wurden.

b) § 26 Nummer 3 BauGB

§ 26 Nummer 3 BauGB schließt das Vorkaufsrecht aus, wenn „auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist“. Diese Vorschrift ist hier nach ihrem Wortlaut nicht einschlägig, denn auf den Eigentumsgrundstücken befinden sich zwar möglicherweise (auch) dem Fachplanungsrecht unterliegende Vorhaben, die gemäß § 38 BauGB nicht den §§ 29 bis 37 BauGB unterliegen. Jedenfalls steht aber nicht in Rede, dass solche Vorhaben – neu – „errichtet werden sollen“. Zwar wird der Anwendungsbereich der Vorschrift in der Literatur zum Teil – wenn auch ohne nähere Begründung – auf Fälle erstreckt, in denen auf dem Grundstück bereits eine dem Fachplanungsrecht unterliegende Anlage besteht, wobei dies mitunter dogmatisch auch über eine entsprechende Anwendung des § 26 Nummer 4 BauGB hergeleitet wird.

- Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 133. EL., Stand Mai 2019, § 26, Rn. 11a; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Auflage, 2019, § 25, Rn. 6; a.A. Schmidt-Eichstaedt, NVwZ 2003, 129, 133 f. -

Dies erklärt sich damit, dass die Vorschrift bis zu einer Gesetzesänderung durch das Bau- und Raumordnungsgesetz zum 1. Januar 1998 in der Tat in diesem Sinne formuliert war. Das

Vorkaufsrecht war nach § 26 Nummer 3 BauGB a. F. ausgeschlossen, wenn „*sich auf dem Grundstück Anlagen befinden, die den in § 38 genannten Vorschriften unterliegen oder für die ein Verfahren nach diesen Vorschriften eingeleitet worden ist*“. Dieser geänderte Wortlaut des Gesetzes ist entgegen abweichender Stimmen in der Literatur ernst zu nehmen.

- so auch Schmidt-Eichstaedt, NVwZ 2003, 129, 133 f. -

Nachdem die für ein fachplanungsrechtliches Vorhaben erforderlichen Grundstücke beschafft und die entsprechenden Anlagen errichtet worden sind, besteht für einen Ausschluss des Vorkaufsrechts typischerweise keine Notwendigkeit. Dann wird nämlich der Träger des fachplanerisch genehmigten Vorhabens Eigentümer der erforderlichen Grundstücke sein oder über die notwendigen dinglichen Rechte verfügen. Vorkaufsfälle werden also vor allem dann eintreten, wenn bestimmte Grundstücke nicht (mehr) für das Fachplanungsvorhaben benötigt werden oder nach dem Überwiegensprinzip mehrheitlich einem fachplanungsfremden Zweck dienen. Dann bedarf die Fachplanung aber auch keines Schutzes durch einen Ausschluss des Vorkaufsrechts mehr. Dies zeigt gerade auch der dem Erstkaufvertrag zugrunde liegende Fall einer Veräußerung zwischen zwei privaten Unternehmen.

Eine städtebauliche Nutzung von Flächen, die unter dem Fachplanungsvorbehalt verbleiben, ist möglich und zulässig.

- BVerwG, Urteil vom 16.12.1988 – 4 C 48/86, juris, Rn. 28; vgl. auch Präsidialverfügung des Eisenbahnbundesamtes zur „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ und zu Fragestellungen in Verbindung mit dem kommunalen Planungsrecht vom 31. Oktober 2005 (EBA- Pr.2320 Paw 2005) -

Auch die vorliegende Rechtsprechung verdeutlicht, dass § 26 Nummer 3 BauGB in Fällen wie dem vorliegenden nicht einschlägig ist. Das VG München hat in einer Entscheidung hervorgehoben, dass die Vorschrift infolge einschränkender Auslegung nicht zur Anwendung kommen könne, „*wenn die Deutsche Bahn durch den Verkauf der Grundstücke ihre fehlende Absicht einer weiteren Nutzung zu Bahnzwecken dokumentiert hat*“.

- VG München, Urteil vom 31. Juli 2013 – M 9 K 13.2362, juris, Rn. 47 -

Diese Erwägung gilt im vorliegenden Fall erst recht. Die Deutsche Bahn hat spätestens mit der Veräußerung im Jahr 2001 dokumentiert, dass sie das Grundstück nicht mehr benötigt. Auch macht gerade der vorliegende Veräußerungsvorgang zwischen zwei privaten Unternehmen sehr deutlich, dass die Eigentumsgrundstücke einer eisenbahnfremden Nutzung zugänglich sind.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat zudem im Jahr 2010 über einen Fall entschieden, der eine erhebliche Ähnlichkeit zu dem vorliegenden Sachverhalt aufweist. In dieser Entscheidung wird näher ausgeführt, weshalb eine eisenbahnrechtliche Widmung weder dem Erlass einer Vorkaufssatzung noch einer Ausübung des Vorkaufsrechts entgegensteht. Insbesondere stellt das Gericht darauf ab, dass es „*nicht ausgeschlossen [erschien], dass die Beklagte – auch im Verhandlungswege mit der Deutschen Bahn AG – eine Umsetzung zumindest wesentlicher Teile ihrer Planungsvorstellungen erreichen kann*“.

- Bay. VGH, Beschluss vom 24. Februar 2010 – 1 ZB 08.3231, juris, Rn. 35 -

Auch diese Erwägungen lassen sich auf den vorliegenden Fall übertragen.

c) § 26 Nummer 4 BauGB

Nach § 26 Nummer 4 BauGB ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn „*das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der*

städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird [...]“. Die Variante 1 der Vorschrift bezieht sich auf Fälle, in denen ein Vorkaufsrecht für bebaute Grundstücke durch Bebauungsplan begründet wird (§ 24 Absatz 1 Nummer 1 BauGB). Für das vorliegend in Rede stehende Vorkaufsrecht, das auf § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB beruht, findet hingegen die Variante 2 der Vorschrift Anwendung. Danach kommt es für den Ausschluss des Vorkaufsrechts darauf an, dass das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme, deren Absicherung die Vorkaufsrechtsverordnung dient, bebaut ist und genutzt wird.

- vgl. Bay. VGH, Urteil vom 2. Oktober 2013 – 1.BV 11.1944, juris, Rn. 22 ff. -

Das ist hier offensichtlich nicht der Fall.

3. Ermessensausübung in Gesamtwürdigung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse

Die Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts ist eine Ermessensentscheidung. Unter Abwägung der öffentlichen Interessen und der Belange der Betroffenen wird die Ermessensentscheidung zugunsten der Vorkaufsrechtsausübung getroffen, die Ausführungen im Widerspruch ändern nichts am Ergebnis der Entscheidung. Dem liegen insbesondere folgende Erwägungen zugrunde:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgt den **Zweck**, die Planung und Durchführung der vorbeschriebenen städtebaulichen Gesamtmaßnahme insbesondere im Bereich der sog. Teilfläche V zu erleichtern und abzusichern.

Neben dem Ziel, auf den brach liegenden Bahnflächen innerstädtische Wohnquartiere realisieren zu können, wurden in den vorbereitenden Untersuchungen Mitte Altona, zu denen von den beauftragten Planungsbüros 2012 ein Bericht erstellt wurde, und im Masterplan Mitte Altona, der im September 2013 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, nachstehende Ziele und Aufgaben für das heutige Bahnhofsareal und dessen Umgebung formuliert, die sich aus der Verlagerung des Fern- und Regionalbahnhofs Hamburg-Altona ergeben:

- Vernetzung der Stadtteile Altona-Nord, Altona Altstadt und Ottensen durch:
 - Formulierung einer Nord-Süd-Verbindung als durchgängiger Grünzug zwischen der Volksparkachse und der Elbe und damit die Entwicklung einer durchgängigen Nord-Süd Fuß- und Radwegverbindung in diesem Grünzug (Verbindung auch zum dann neuen Bahnhof Diebsteich);
 - Verbesserung der Ost-West Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger im Bereich Bahnhof Altona für eine bessere Vernetzung der öffentlichen Räume Ottenser Hauptstraße, Paul-Neveermann-Platz, Neue Große Bergstraße, Platz der Republik und des neuen Nord-Süd-Grünzuges;
 - Verbesserung der Durchgängigkeit durch Aufhebung der Barrierewirkung des Bahnhofskomplexes einschließlich der Busanlage;
- Qualitätsvolle Gestaltung der Eingangsbereiche der Quartiere im öffentlichen Raum, Neudefinition der zentralen Funktion des Bahnhofs Altona und Aufwertung der öffentlichen Räume im unmittelbaren Umfeld des Altonaer Bahnhofs (Paul-Neveermann-Platz);
- Umstrukturierung und Neuanlage der Busanlage Altona.

Außerdem besteht durch die Neuentwicklung des alten Bahnhofstandorts und seines Umfelds eine zentrale Anforderung darin, ein städtebaulich und architektonisch herausragendes, mit vielseitigen Funktionen belegtes Gebäudeensemble zu errichten, das seiner Rolle als Identifikationsort im Zentrum Altonas gerecht wird.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist hier **geeignet**, den Zweck zu erreichen, weil sie die Erreichung der Ziele fördert. Sie ermöglicht der planenden und umsetzenden FHH den Zugriff auf die dafür notwendigen Flächen, indem sie in Bezug auf die betroffenen Grundstücke eine Rücksichtnahme auf private Interessen obsolet macht und eine spätere Umsetzung der Planung erleichtert und beschleunigt.

Bei den Eigentumsgrundstücken handelt es sich dabei sogar um Schlüsselgrundstücke für die Realisierung des Konversionsprojekts „Mitte Altona“:

Die komplexe Aufgabe einer Vernetzung der Quartiere, der Schaffung durchgängiger Grün- und Wegeverbindungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung, einer Neuanlage der in Hamburg meist frequentierten Busanlage sowie einer Neudefinition der zentralen Funktion des Bahnhofs Altona zu einer – im Gegensatz zu heute – attraktiv gestalteten Platzfläche kann nur unter Einschluss der Eigentumsgrundstücke gelingen. Das Grundstück, auf dem das Einkaufszentrum steht, ist von seiner Grundstücksgröße, seiner prominenten Lage mit zwei Seiten am Paul-Nevermann-Platz und aufgrund seiner Gebäudemasse das dominierende Gebäude des Bahnhofskomplexes Hamburg-Altona. Heute liegt es als Barriere zwischen dem Quartier Mitte Altona und dem Grünzug an die Elbe.

Vor diesem Hintergrund haben die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation gemeinsam Mitte 2019 eine Machbarkeitsbetrachtung eingeleitet. Diese dient der Konkretisierung der planerischen Ziele für den Bahnhofskomplex inklusive seines Umfelds. Ein Verkehrsplanungs- und ein Städtebaubüro prüfen in kleinem Maßstab die Frage der Neuordnung der Busanlage und der Führung der Grünverbindung über die Grundstücke des Bahnhofskomplexes in verschiedenen Varianten. Für den hochbaulichen Bahnhofskomplex ist sowohl die Entwicklung einer „neubauorientierten“ als auch einer „bestandsorientierten“ Variante vorgesehen. Bei beiden Varianten wird ein massiver Umbau bzw. sogar der Abbruch der vorhandenen Baukörper unterstellt. Die Untersuchung wird voraussichtlich Mitte 2020 abgeschlossen sein. Es zeigt sich in der laufenden Machbarkeitsbetrachtung jedoch schon jetzt, dass ohne Einbeziehung der mit dem Erstkaufvertrag verkauften Grundstücke die oben genannten Ziele nicht erreicht werden können.

Es ist derzeit noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar, wie das Areal genau zu definieren ist und welche Nutzungsbausteine zu welcher Gewichtung vorhanden sein sollen. Dies steht der Vorkaufsrechtsausübung jedoch nicht entgegen, da die bestehenden und noch erforderlichen Planungen der Stadt einen hohen Komplexitätsgrad aufweisen und deshalb einen verhältnismäßig langen Zeitraum in Anspruch nehmen. Gerade für diesen Fall ist das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB bestimmt. Dementsprechend ist nach § 25 Absatz 2 Satz 2 BauGB der Verwendungszweck des Grundstücks nur anzugeben, soweit dies bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. In diesem Punkt unterscheidet sich das Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB von den Vorkaufsrechten nach § 24 BauGB.

Die Widersprechende trägt vor, es fehle an einer Einzelbetrachtung der Grundstücke im Rahmen der Abwägung. Für „die Grundstücke Flurstücke 4829, 4833, 4798, 4835, 4836, 4830, 4831“ fehle

es an der Geeignetheit der Vorkaufsrechtsausübung. Dem kann nicht gefolgt werden. Es ist zweifelhaft, ob überhaupt die rechtliche Möglichkeit besteht, die Vorkaufsrechtsausübung auf eines oder mehrere der in dem einheitlichen Kaufvertrag verkauften Eigentumsgrundstücke zu beschränken.

- vgl. *kritisch OLG Celle, Urteil vom 16.03.2011 - 4 U 146/10, juris, Rn. 22 ff.* -

Letztlich kann dies aber dahinstehen. Denn auch in Bezug auf die von der Widersprechenden genannten Flurstücke ist die Vorkaufsrechtsausübung zur Zweckerreichung geeignet. Eine umfassende Umstrukturierung des Bahnhofsareals wird durch eine Einbeziehung dieser Flächen jedenfalls erleichtert. Der von der Widersprechenden hervorgehobene Zusammenhang mit dem Parkhaus auf dem Flurstück 4757 steht dem nicht entgegen. Dieses Flurstück ist (zusammen mit dem Flurstück 4827) mit einem Erbbaurecht behaftet, das ebenfalls Gegenstand des Erstkaufvertrags ist. Insoweit ist zum einen zu berücksichtigen, dass die Verkäuferin im Anhörungsverfahren angekündigt hatte, gemäß § 467 Satz 2 BGB eine Erstreckung des Vorkaufs auf das Erbbaurecht zu verlangen, weshalb die – auch dem Ausgangsbescheid zugrunde gelegte – Erwartung besteht, dass die FHH perspektivisch auch auf das Erbbaurecht zugreifen können wird. Zum anderen – unabhängig davon – würde eine Einbeziehung der genannten Flächen eine Umstrukturierung des Bahnhofsareals selbst dann erleichtern, wenn die FHH nicht auf das Parkhaus zugreifen könnte. Beispielsweise könnte dadurch eine Anpassung der Zugangssituation des Parkhauses an ein geändertes Gesamtkonzept ermöglicht werden.

Soweit die Widersprechende die Schaffung baurechtswidriger Zustände durch die Ausübung des Vorkaufsrechts befürchtet, bleibt unklar, was damit gemeint ist. Wenn das auf das Auseinanderfallen der Verfügungsgewalt über das Parkhaus und dessen Zufahrt bezogen sein sollte, kann dies nicht als Argument gegen die Vorkaufsrechtsausübung herangezogen werden, weil damit möglicherweise verbundene Probleme lösbar sind und nicht zu einem Verzicht auf die Vorkaufsrechtsausübung zwingen. Dementsprechend ist entgegen der Befürchtung der Widersprechenden auch keine „Wertvernichtung“ zu befürchten.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist auch **erforderlich**, da ein mildereres, gleich wirksames Mittel nicht ersichtlich ist. Zwar wäre es nicht von vornherein ausgeschlossen, eine Lösung mit einem privaten Investor für die Grundstücke zu finden, die die Interessen der FHH insbesondere in Gestalt der vorbeschriebenen Planung angemessen berücksichtigt. Allerdings ist es nicht möglich, eine solche Lösung kurzfristig, erst recht nicht vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts, zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen, da die Interessen tendenziell gegensätzlich sind, eine solche Verhandlung mehr Zeit benötigt, als bis zum Fristablauf zur Verfügung steht, und vernünftigerweise eine rechtliche Gestaltung der Lösung nur anhand späterer, viel konkreterer Planungen erfolgen kann. Gerade dem Ziel der FHH, Grünflächen einzurichten und die Wegeverbindungen zu verbessern, dürften den Interessen eines Investors nach Rentabilität der Flächen entgegenstehen. Auch die jedenfalls theoretisch denkbare Möglichkeit einer späteren Enteignung stellt kein mildereres, gleich geeignetes Mittel dar. Dies gilt zum einen mit Blick auf die zeitlichen Rahmenbedingungen und zum anderen mit Blick auf den stärkeren Eingriff in das Eigentumsrecht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist das demgegenüber deutlich mildere Mittel, weil sie auf Seiten der Verkäuferin bereits „mobiles“ Eigentum und auf Seiten der Widersprechenden lediglich die unter dem Vorbehalt der Vorkaufsrechtsausübung stehende Erwerbchance betrifft.

Die Widersprechende beruft sich darauf, dass als Alternative die Möglichkeit einer Vereinbarung mit ihr zur Verfügung gestanden hätte. Sie habe eine vollständig formulierte Einigung angeboten, welche nach ihrer Auffassung „umsetzbar“ gewesen wäre. Damit wird die Erforderlichkeit der

Vorkaufsrechtsausübung jedoch nicht in Zweifel gezogen. Zwar hat die Widersprechende einen Verhandlungsvorschlag vorgelegt. Die FHH hat sich einer Lösung außerhalb des Verwaltungsverfahrens auch nicht von vornherein verschlossen. Allerdings haben die Gespräche zu keiner angemessenen Lösung im Sinne der Ziele der FHH geführt, womit sich die Einschätzung des Ausübungsbescheids bestätigt hat, dass eine einvernehmliche Lösung jedenfalls zeitnah nicht erreichbar ist. Die Gespräche mit der Widersprechenden haben zudem verdeutlicht, dass eine Umgestaltung des Bahnhofskomplexes entsprechend den Interessen der FHH ohne den Erwerb der Flächen durch sie nicht realistisch ist. Auch dies zeigt, dass es gegenüber der Vorkaufsrechtsausübung kein gleich geeignetes Mittel gibt, das sich gegenüber der Widersprechenden als milder erweisen würde.

Die Entscheidung ist auch in Abwägung mit den privaten Interessen **angemessen** und damit verhältnismäßig im engeren Sinne. Es entstehen zwar sowohl der Widersprechenden als auch der Verkäuferin Nachteile. Diese sind auch nicht als unerheblich zu bewerten. Gegenüber dem ganz erheblichen öffentlichen Interesse (siehe dazu auch oben) setzen sie sich aber nicht durch. Die Umsetzung der Planung der FHH für den Bereich des Bahnhofs Altona ist von immenser Bedeutung für diesen zentralen Stadtteil und wird sowohl eine deutliche Verbesserung für die Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner als auch für die zahlreichen Menschen, die den Verkehrsknotenpunkt täglich passieren, ermöglichen. Auch der durchgängige Grünzug, der so entstehen kann, ist bereits als gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung im Landschaftsprogramm der FHH identifiziert. Hierfür sind die Eigentumsgrundstücke und der Zugriff der FHH hierauf von besonderer Bedeutung, da es sich um Schlüsselgrundstücke im Bereich des Grünzugs handelt.

Auf der anderen Seite wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die Durchführung des Erstkaufvertrags verhindert. Der Verkäuferin wird auf Grund Gesetzes ein anderer Vertragspartner zugewiesen. Mit dieser Besonderheit kann sie jedoch ihre Veräußerungsabsicht verwirklichen. Da sie sich durch den Kaufvertrag mit der Widersprechenden verkaufsbereit gezeigt hat, erweist sich diese Rechtsbindung als ein nur geringfügig belastender Eingriff in ihre durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Verfügungsbefugnis über das Eigentum.

- Stock, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 133. EL., Stand Mai 2019, § 24, Rn. 84.* -

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich zwar lediglich auf die Eigentumsgrundstücke. Einer drohenden Trennung von den Erbbaurechtsgrundstücken und den damit ggf. verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen wegen der vertraglichen Verflechtung trägt jedoch § 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 467 Satz 2 BGB Rechnung, wonach der (Vorkaufs-)Verpflichtete verlangen kann, dass der Vorkauf auf alle Sachen erstreckt wird, die nicht ohne Nachteil für ihn getrennt werden können.

Der Widersprechende wird demgegenüber der Eigentumserwerb verwehrt. Wenngleich sie im Gegenzug im Ergebnis von der Gegenleistungsverpflichtung frei wird, verbleiben doch Nachteile, wie etwa der vergebliche Aufwand der Verhandlung und des Abschlusses des Erstkaufvertrages und der Verlust der Chance zur Bewirtschaftung der Grundstücke. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Erwerb durch die Widersprechende, da der Kaufgegenstand mit dem Vorkaufsrecht "belastet" war, von vornherein nicht gesichert war und die Vertragsparteien insoweit nicht darauf vertrauen konnten, dass der Erstkaufvertrag zur Durchführung gelangt. Dies gilt auch für etwaige wirtschaftliche Nachteile, die beiden Vertragsparteien durch die verzögerte oder – im Falle der Widersprechenden – nicht stattfindende Vertragsdurchführung entstehen.

Wenn man diese Vor- und Nachteile gegenüberstellt, ist es offensichtlich, dass dem Interesse der FHH an der Ausübung des Vorkaufsrechts Vorrang einzuräumen ist, denn die Nachteile betreffen nicht das Eigentum an sich, sondern im Wesentlichen lediglich die Wahl des Vertragspartners auf Verkäuferinnenseite und eine Erwerbchance auf Seite der Widersprechenden. Es werden sich vermutlich auch finanzielle Nachteile ergeben, die die jeweiligen Seiten zu tragen haben, jedoch sind diese im Verhältnis zum finanziellen Volumen des Gesamtprojekts relativ gering und als zum allgemeinen Geschäftsrisiko im wirtschaftlichen Verkehr gehörig einzuordnen, zumal den Parteien das Bestehen des Vorkaufsrechts bekannt sein musste. Soweit die Widersprechende vorträgt, es fehle „an einer Berücksichtigung der der FHH mitgeteilten wirtschaftlichen Auswirkungen der Vorkaufsrechtsausübung“, ist dies unzutreffend. Die vorgetragenen, überwiegend allerdings pauschal gebliebenen nachteiligen Auswirkungen sind in der Abwägung ebenso berücksichtigt worden, wie sonst ersichtliche Auswirkungen für die Widersprechende und die Verkäuferin. Sie geben aber im Ergebnis keine Veranlassung, die Vorkaufsrechtsausübung in Zweifel zu ziehen. Dabei kann offen bleiben, ob sich die Widersprechende auf nachteilige Auswirkungen, die sich für die Verkäuferin ergeben, überhaupt berufen kann, denn auch diese Auswirkungen müssen aus den oben genannten Gründen gegenüber den öffentlichen Interessen zurücktreten. Dies gilt insbesondere auch für das von der Widersprechenden angeführte angebliche Risiko der Verkäuferin, im Falle eines Erstreckungsverlangens Schadensersatzansprüchen ausgesetzt zu sein. Sollte ein solches Risiko bestehen und sich realisieren, müsste auch dies im öffentlichen Interesse hingenommen werden, zumal den Parteien – wie bereits erwähnt – das Bestehen des Vorkaufsrechts bekannt sein musste und sie sich bei der Aushandlung des Erstkaufvertrags hierauf einrichten konnten.

Soweit die Widersprechende vermeintliche gegenläufige öffentliche Interessen anführt, die zu einem Ermessensfehler hinsichtlich der Vorkaufsrechtsausübung führen sollen, kann dem nicht gefolgt werden. Dies gilt insbesondere für fiskalische Interessen der FHH (z. B. im Hinblick auf das oben bereits erwähnte Szenario einer einvernehmlichen Beendigung bestehender Mietverhältnisse), und zwar unabhängig von der Frage, ob die Widersprechende sich hierauf überhaupt berufen kann. Eine Umgestaltung des Bahnhofskomplexes wäre naturgemäß mit einem nicht unerheblichen Einsatz öffentlicher Mittel verbunden. Auch der Ausgangsbescheid geht nicht von etwas anderem aus. Es bedarf aber keiner näheren Kostenschätzungen oder gar der Bereitstellung von Haushaltsmitteln, um feststellen zu können, dass dies der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegensteht.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung des Widerspruchsbescheids Klage beim Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht schriftlich, zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle oder in elektronischer Form einzulegen nach Maßgabe von § 55a VwGO jeweils in der ab dem 01.01.2018 geltenden Fassung sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Verwaltungsgericht Hamburg

Lübeckertordamm 4
20099 Hamburg
Fax: (040) 42843-7219

EMPFANGSBEKENNTNIS
über die Zustellung
gemäß § 56 Abs. 2 VwGO
i.V.m. § 174 Abs. 1 und 2 ZPO

Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und
Grundvermögen
-Steuerung und Service, Justitiariat-
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg

Unser Aktenzeichen 6 K 1658/20
(Bitte stets angeben!)

Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg, vertr. d. d. Vorstand ./ Freie und Hansestadt Hamburg

Bescheinigung über den Erhalt

Klageschrift vom 14.04.2020

**Dieses Empfangsbekanntnis
bitte sofort zurück an:**

Verwaltungsgericht Hamburg

Lübeckertordamm 4
20099 Hamburg

Abgesandt am: 24.04.2020

Empfangen am: 29.4.2020

(Unterschrift und gegebenenfalls Stempel des Empfängers)

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

Convenience Translation

Verhandelt in

Transacted in

Hamburg

Am

on

Dienstag, den 17. September 2019

Vor mir,
dem unterzeichnenden Notar

Before me,
the signing notary

mit dem Amtssitz in

with official residence in

erschienen heute:

appeared today:

geschäftsansässig/ with business address at Pinsent Masons Germany LLP
Ottostrasse 21, 80333 München/Munich

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

identified by official identity document with
photograph,

handelnd nicht im eigenen Namen,
sondern aufgrund der heute in Urschrift vorgelegten
und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift
beigefügten Vollmacht (in Grundbuchform) für die

acting not in its own name,
but on the basis of the power of attorney (in
the land register form) which is presented in
the original today and a certified copy is
attached to this document for

CMC Shopping Center Altona GmbH

mit dem Sitz in/with its registered office in Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts/registered in the commercial register of the local
court Charlottenburg
unter/under HRB 172444 B,
Geschäftsanschrift/business address: Walther-Schreiber-Platz 1, 12161 Berlin

- im Folgenden der **"Verkäufer"** genannt -

- hereinafter referred to as the **"Seller"** -

[REDACTED]
[REDACTED]
geschäftsansässig/ with business address at / Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg Willy-Brandt
Platz 16-20, 38102 Braunschweig,

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis. identified by official identity document with
photograph.

[REDACTED]
[REDACTED]
geschäftsansässig/ with business address at: compleneo Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Rankestrasse 6, 38102 Braunschweig

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis. identified by official identity document with
photograph.

Die Erschienenen zu 2) und 3) handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam Vertretungsberechtigter aufgrund der heute in Urschrift vorgelegten und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht (in Grundbuchform) für die
The appeared to 2) and 3) acting not in their own name, but as jointly authorised representatives on the basis of the power of attorney (in the land register form) which is presented in the original today and a certified copy is attached to this document

Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg

mit dem Sitz in/with its registered office in Braunschweig/Wolfsburg,
eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts/registered in the commercial register of
the local court Braunschweig
unter/under GnR 100001,
Geschäftsanschrift/business address: Am Mühlengraben 1, 38440 Wolfsburg,

- im Folgenden **"Käufer"** genannt -

- hereinafter referred to as the **"Purchaser"**

Verkäufer und Käufer werden nachfolgend jeweils auch als "Partei" und gemeinsam auch als die "Parteien" bezeichnet.

Seller and Purchaser shall hereinafter each be referred to as the "Party" and jointly also as the "Parties".

Die Erschienenen wiesen sich jeweils aus durch ihre gültigen und mit Lichtbild versehenen

The persons appearing each identified themselves by their valid identity cards with a

Personalausweise bzw. Reisepässe und erklärten sich mit der Fertigung von Kopien für die notarielle Handakte einverstanden.

photograph respectively passport and agreed to the production of copies for the notarial deed.

Der amtierende Notar und die Erschienenen sind hinreichend der deutschen/englischen Sprache mächtig. Auf Wunsch der Urkundsbeteiligten erfolgte die Beurkundung in deutscher Sprache, wobei nur der deutsche Text verbindlich sein soll. Der englische Text dient nur zu Informationszwecken und wurde nicht verlesen.

The acting notary and the persons appearing have sufficient knowledge of the German/English language. At the request of the participating parties, the recording was done in the German language with an English translation; only the German text shall be binding. The English translation shall be for information purposes only and was not read to the Parties.

Die Erschienenen ersuchten den amtierenden Notar um die Beurkundung des nachstehenden

The persons appearing requested the officiating notary to certify the following

**Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrags
mit Auflassung
(im Folgenden der "Kaufvertrag")**

**Property and Hereditary Building
Purchase Agreement
with Conveyance
(hereinafter referred to as the
"Agreement")**

INHALTSVERZEICHNIS / TABLE OF CONTENTS

1	GRUNDBUCHSTAND, KAUFGEGENSTAND / STATUS OF THE LAND REGISTER, PURCHASE OBJECT	5
2	KAUF / PURCHASE	6
3	KAUFPREIS; UMSATZSTEUER / PURCHASE PRICE; VALUE ADDED TAX	6
4	FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES; ANZAHLUNG / MATURITY DATE OF THE PURCHASE PRICE; DOWN PAYMENT	9
5	BESITZÜBERGANG; NUTZEN- UND LASTENÜBERGANG; ERSCHLIEßUNG / TRANSFER OF POSSESSION; RIGHTS AND DUTIES; DEVELOPMENT	13
6	MIETVERHÄLTNISSE / LEASE AGREEMENTS	18
7	ÜBERGANG VON SONSTIGEN VEREINBARUNGEN, EINTRITT IN DEN ERBBAURECHTSVERTRAG / TRANSFER OF OTHER AGREEMENTS; ASSIGNMENT OF THE HRB-AGREEMENT	22
8	ANKAUFSPRÜFUNG / DUE DILIGENCE	25
9	RECHTSFOLGEN BEI GARANTIEVERLETZUNGEN; VERJÄHRUNG; HAFTUNGSBESCHRÄNKUNGEN / LEGAL CONSEQUENCES OF BREACHES OF WARRANTIES; STATUTE OF LIMITATION; LIMITATIONS OF LIABILITY	27
10	UMWELTSCHÄDEN / ENVIRONMENTAL DAMAGE	29
11	AUFLASSUNG UND EINIGUNG, EIGENTUMSVORMERKUNG, LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG / CONVEYANCE AND AGREEMENT, PRIORITY NOTICE OF CONVEYANCE, DELETION CONSENT	31
12	RÜCKTRITTSRECHTE / RIGHTS OF WITHDRAWAL	33
13	VOLLZUGSAUFTRAG, BEVOLLMÄCHTIGUNG DES NOTARS / EXECUTION ORDER, AUTHORISATION OF THE NOTARY PUBLIC	35
14	WEITERE VOLLMACHT / ADDITIONAL POWER OF ATTORNEY	36
15	KOSTENREGELUNG, GRUNDERWERBSTEUER / COST REGULATION, REAL ESTATE TRANSFER TAX	37
16	BELEHRUNGEN / INSTRUCTIONS	38
17	MITTEILUNGEN / NOTICES	38
18	KARTELLRECHTLICHE FREIGABE / ANTITRUST CLEARANCE	39
19	RECHTSNACHFOLGE / LEGAL SUCCESSOR	40

1. **GRUNDBUCHSTAND, KAUFGEGENSTAND / STATUS OF THE LAND REGISTER, PURCHASE OBJECT**
- 1.1 Der Verkäufer ist im Grundbuch als Eigentümer der in **Anhang 2 unter lit. A)**, der in Kopie dieser Urkunde als **Anhang 2** beigelegt wird, aufgeführten Grundstücke eingetragen.
- 1.1 The Seller is registered in the land register as the owner of the properties described in **Annex 2 under lit. A)**, a copy of which is attached to this deed as **Annex 2**.
- Die vorbezeichneten Grundstücke werden im Folgenden – zusammen – der "**Grundbesitz 1**" genannt.
- In the following, the properties described above are collectively referred to as "**Property 1**".
- 1.2 Der Verkäufer ist im Erbbaugrundbuch als Inhaber des in **Anhang 2 unter lit. B)**, der in Kopie dieser Urkunde als **Anhang 2** beigelegt wird, aufgeführten Erbbaurechts eingetragen.
- 1.2 The Seller is registered in the register for hereditary building rights as the beneficiary of the hereditary building rights described in **Annex 2 under lit. B)**, a copy of which is attached to this deed as **Annex 2**.
- Das vorbezeichnete Erbbaurecht wird im Folgenden der "**Grundbesitz 2**" genannt und die Flurstücke, an denen die Erbbaurechte bestellt sind "**Erbbaugrundstück**".
- In the following, the aforementioned heritable building right is referred to as "**Property 2**" and the land parcels on which the heritable building rights are granted are referred to as "**HBR-Property**".
- Der Grundbesitz 1 und der Grundbesitz 2 werden in diesem Vertrag zusammen der "**Grundbesitz**" genannt.
- Property 1 and Property 2 are collectively referred to as the "**Property**".
- 1.3 Zu Lasten des Grundbesitzes sind in den Grund- bzw. Erbbaugrundbüchern folgende Belastungen eingetragen:
- The following encumbrances have been registered in the land register respectively the register for hereditary building rights:
- 1.3.1 Abteilung II
- 1.3.1 Section II
- Die in **Anhang 2** aufgeführten Belastungen.
- The charges listed in **Annex 2**.
- 1.3.2 Abteilung III
- 1.3.2 Section III:
- Die in **Anhang 2** aufgeführten Belastungen.
- The charges listed in **Annex 2**.
- 1.4 Gegenstand dieser Urkunde ist der Verkauf des Grundbesitzes an den Käufer. Zu dem Grundbesitz gehören jeweils die den betreffenden Grundstücken bzw. Erbbaurechten zugehörigen Gebäude samt wesentlicher Bestandteile und Zubehör, soweit dieses Zubehör im Eigentum des Verkäufers steht. In diesem Sinne wird der Grundbesitz nachfolgend zusammen als "**Kaufgegenstand**" bezeichnet.
- 1.4 This deed comprises the sale of the Property to the Purchaser. The Property includes the buildings belonging to the respective real property or heritable building rights, including essential components and accessories, insofar as these accessories are owned by the Seller. Such Property shall hereinafter be referred to as the "**Purchase Object**".

2. KAUF / PURCHASE

2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer den Kaufgegenstand zu Alleineigentum. Der Kaufgegenstand wird einheitlich verkauft.

2.1 The Seller hereby sells to the Purchaser the Purchase Object to be held in sole ownership, who accepts the sale. The Purchase Object shall be sold uniformly.

2.2 Mit Ausnahme der in Anhang 2 aufgeführten Belastungen in Abteilung III des jeweiligen Grundbuchs bzw. Erbbaugrundbuchs übernimmt der Käufer alle bestehenden und alle mit Zustimmung oder Mitwirkung des Käufers bestellten Belastungen, Lasten, Rechte Dritter und Beschränkungen, einschließlich der ihnen zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen mit Wirkung zum Übergabetag zur weiteren Duldung, Erfüllung und unter Freistellung des Verkäufers.

2.2 With the exception of the encumbrances listed in Appendix 2 in Section III of the respective land register or hereditary building land register, the Purchaser shall assume all existing encumbrances, rights of third parties and restrictions and all encumbrances ordered with the consent or cooperation of the Purchaser, including the underlying obligations, with effect from the Transfer Date for further acceptance, performance and in release of the Seller.

Die vorstehend vereinbarte Übernahme ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

The assignment agreed above has already been included in the Purchase Price.

2.3 Die Parteien beantragen die Löschung der nicht übernommenen Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs bzw. Erbbaugrundbuchs für den Kaufgegenstand. Der Notar wird beauftragt, die Lösungsunterlagen der jeweiligen Rechteinhaber für die nicht übernommenen Belastungen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe, dass hiervon nur gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen ist, der insgesamt nicht höher als der Kaufpreis ist, entgegenzunehmen.

2.3 The Parties apply for the deletion of the encumbrances not taken over in Section III of the land register or hereditary building land register for the object of purchase. The notary is instructed to accept the deletion documents of the respective right holders for the encumbrances not assumed either unconditionally or with the proviso that they are to be made use of only against payment of an amount which is not higher than the purchase price in total.

Die Parteien stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Belastungen ausdrücklich zu.

The Parties expressly agree to the deletion of all encumbrances not assumed.

3. KAUFPREIS; UMSATZSTEUER / PURCHASE PRICE; VALUE ADDED TAX

3.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt:

3.1 The purchase price for the Purchase Object is as follows:

EUR 91.000.000

(in Worten/in words: **einundneunzig Millionen/ninety-one million Euro**)

(der "Kaufpreis").

(the "Purchase Price").

Der Kaufpreis entfällt in Höhe von EUR 77.987.000,00 auf die umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen und in Höhe von

The purchase price shall be EUR 77,987,000.00 for the rented areas subject to VAT and EUR 13,013,000.00 rented areas

EUR 13.013.000,00 auf die
umsatzsteuerfrei vermieteten Flächen.

which are not subject to VAT.

3.2 Hinsichtlich der Umsatzsteuer treffen die
Parteien die folgende Regelung:

3.2 With regard to value added tax the
Parties agree the following:

3.2.1 Die Parteien erklären jeweils,
dass sie Unternehmer im Sinne
des § 2 UStG sind. Der Käufer
erklärt, dass der Erwerb des
Kaufgegenstands für sein
Unternehmen erfolgt und dass
er beabsichtigt, die Vermietung
des Kaufgegenstandes
fortzuführen. Der Käufer hat
den Verkäufer von allen
Nachteilen freizustellen, die sich
aus einer Unrichtigkeit dieser
Zusicherung ergeben.

3.2.1 The Parties each assure that they are
entrepreneurs within the meaning of §
2 UStG. The Purchaser declares that
the Purchase Object is acquired for
his business and that he intends to
continue the renting activity of the
Seller. The Purchaser shall hold the
Seller harmless against all
disadvantages that may result from
any incorrectness or inaccuracy of this
assurance.

3.2.2 Die Parteien gehen
übereinstimmend davon aus,
dass es sich bei der
Veräußerung des
Kaufgegenstands nach diesem
Kaufvertrag um eine nicht
steuerbare
Geschäftsveräußerung im
Ganzen i. S. d. § 1 Abs. 1a
Umsatzsteuergesetz (UStG)
handelt, für die Umsatzsteuer
nicht zu erheben ist. Die
Parteien verpflichten sich, die
Grundstückslieferung
gegenüber dem zuständigen
Finanzamt als nicht steuerbare
Geschäftsveräußerung im
Ganzen (§ 1 Abs. 1a UStG) zu
behandeln. Dementsprechend
wird in diesem Kaufvertrag oder
einer diesbezüglichen
Rechnung gemäß § 14 UStG
keine Umsatzsteuer
ausgewiesen. Der vorliegende
Kaufvertrag stellt keine
Rechnung dar.

3.2.2 The Parties agree in assuming that
the sale of the Purchase Object in
accordance with this Agreement is a
non-taxable business sale as a whole
within the meaning of § 1 (1a) UStG),
for which VAT is not to be levied. The
Parties undertake to treat the property
delivery towards the competent tax
office as a non-taxable business sale
as a whole (§ 1 para. 1a UStG).
Accordingly, no VAT will be shown in
this Agreement or in an invoice in
accordance with § 14 UStG. This
Agreement does not constitute an
invoice.

Der Käufer tritt umsatzsteuerlich im
Hinblick auf den Kaufgegenstand an die
Stelle des Verkäufers (§ 1 Abs. 1a Satz 3
UStG); Vorsteuerberichtigungszeiträume
werden nicht unterbrochen (§ 15a Abs.
10 Satz 1 UStG). Der Verkäufer wird dem
Käufer auf Anfrage innerhalb eines
angemessenen Zeitraums von
mindestens 3 Monaten sämtliche nach
§ 22 Abs. 4 UStG anzufertigenden
Aufzeichnungen zur Verfügung stellen
und die ihm vorliegenden Unterlagen in

The Purchaser shall take the place of
the Seller with regard to VAT with
regard to the Purchase Object (§ 1
para. 1a sentence 3 UStG); input tax
adjustment periods shall not be
interrupted (§ 15a para. 10 sentence
1 UStG). The Seller shall make
available to the Purchaser all records
to be prepared in accordance with §
22 para. 4 UStG on request within a
reasonable period of at least 3
months and shall provide him with
copies of the documents available to

Kopie überlassen.

Soweit das für den Käufer zuständige Finanzamt aufgrund einer Änderung der Verhältnisse im Sinne des § 15a UStG in dem Zeitraum vor dem Übergabetag, rechtskräftig die Berichtigung einer vom Verkäufer geltend gemachten Vorsteuer verlangt und der Käufer den entsprechenden Berichtigungsbetrag gemäß §§ 1 Abs. 1a S. 3, 15a Abs. 1 ff., Abs. 10 S. 1 UStG zu entrichten hat, stellt der Verkäufer den Käufer innerhalb von 20 (zwanzig) Bankarbeitstagen nach Vorlage der entsprechenden Umsatzsteuerbescheide von dieser Zahlungspflicht frei.

Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass eine Umsatzsteueroption gemäß der gemeinsamen Beurteilung des vorliegenden Verkaufs als Geschäftsveräußerung im Ganzen ins Leere geht; es wird jedoch klargestellt, dass die nachfolgende Umsatzsteueroption bereits zum jetzigen Zeitpunkt unbedingt erklärt wird: Der Verkäufer verzichtet bereits jetzt bedingungslos hinsichtlich derjenigen Flächen des Kaufgegenstands, die in **Anlage 3.2.2** nach Lage und Größe entsprechend gelb hinterlegt sind, nach § 9 Abs. 1 und 3 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9a) UStG und optiert insoweit zur Umsatzsteuer ("Option"). Der entsprechende Kaufpreisanteil, hinsichtlich dessen zur Umsatzsteuer optiert wird, ermittelt sich aus dem Verhältnis der in **Anlage 3.2.2** gekennzeichneten Flächen zu der Gesamtmietfläche des/der Gebäude(s), entspricht mithin 85,7 % für den Kaufgegenstand.

3.2.3 Hinsichtlich etwaiger durch diesen Vertrag gelieferter Gegenstände und Wirtschaftsgüter, auf die § 4 Nr. 9 lit. a) UStG nicht anwendbar ist, stellt der auf diese entfallende Teil des Kaufpreises jeweils einen Nettokaufpreis dar. Der Verkäufer verpflichtet sich, eine ordnungsgemäße Rechnung nach §§ 14, 14a UStG über deren Lieferungen zu stellen. Die hierauf

him.

To the extent the tax office responsible for the Purchaser demands, legally binding, the correction of an input VAT amount claimed by the Seller based on a change of circumstances relevant for § 15a UStG, which happened in periods before the Transfer Day, and if the Purchaser is obliged to pay the appropriate correction amount in accordance with §§ 1 Abs. 1a S. 3, 15a Abs. 1 ff., 10 para. 10 p. 1 UStG, the Seller shall indemnify the Purchaser from this payment obligation within 20 (twenty) Bank Working Days after submission of the corresponding assessments.

There is agreement between the Parties that a VAT option in accordance with the joint assessment of the present sale as a business sale is void in its entirety; however, it is clarified that the subsequent VAT option is already declared at this point in time: The Seller already now unconditionally and purely as a precautionary measure waives the tax exemption pursuant to § 4 No. 9a) UStG in respect of those areas of the object of purchase which are marked in yellow shaded according to location and size in **Annex 3.2.2** in accordance with § 9 (1) and (3) UStG and opts in this respect for VAT ("Option"). The corresponding share of the purchase price with regard to which VAT is opted for is determined from the ratio of the areas marked in **Annex 3.2.2** to the total rental area of the building(s) and thus corresponds to 85.7 % for the Purchase Object.

3.2.3 With regard to items and assets supplied by this contract to which § 4 No. 9 lit. a) UStG is not applicable, the part of the purchase price attributable to such items shall each constitute a net purchase price. The Seller is obliged to issue a proper invoice in accordance with §§ 14, 14a UStG for their deliveries. The corresponding VAT has to be paid by the Purchaser within two weeks after invoicing in addition to the purchase price to the

entfallende Umsatzsteuer ist vom Käufer innerhalb von zwei Wochen nach Rechnungsstellung zusätzlich zum Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen.

Seller.

Für den Fall, dass die Umsätze, die aufgrund dieser Urkunde ausgeführt werden, abweichend von der Annahme der Parteien steuerbar sein sollten, gelten die folgenden Regelungen:

In the event that the transactions carried out on the basis of that document should be taxable by way of derogation from the acceptance of the Parties, the following rules shall apply:

- (a) Auf die Grundstückslieferung findet, falls § 1 Abs. 1a UStG nicht erfüllt ist, § 13b Abs. 2 UStG Anwendung. Dementsprechend schuldet der Käufer in diesem Fall die Umsatzsteuer unmittelbar gegenüber dem Finanzamt; der vertragliche Kaufpreis ist als Netto-Kaufpreis zu verstehen, d. h. er enthält keine Umsatzsteuer. Der Verkäufer wird dem Käufer eine ordnungsgemäße Rechnung gemäß §§ 14, 14a UStG ausstellen, in der, soweit er zur Umsatzsteuer optiert hat, auf die Steuerschuldnerschaft des Käufers hingewiesen wird.
- (a) If § 1 para. 1a UStG is not fulfilled, § 13b para. 2 UStG shall apply to the delivery of the Purchase Object. Accordingly, in this case the Purchaser owes VAT directly to the tax office; the contractual purchase price is to be understood as the net purchase price, i.e. it does not include VAT. The Seller shall provide the Purchaser with a proper invoice pursuant to §§ 14, 14a UStG in which, insofar as he has opted for VAT, reference is made to the tax liability of the Purchaser.
- (b) frei
- (b) intentionally left blank
- 3.3 Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Verkäufer alle nach dem 10. September 2019 bis zum Übergabetag festgesetzten Steuern durch entsprechende Bescheide nachzuweisen, und entsprechende Zahlungsnachweise durch Kontoauszüge vorzulegen. Dies betrifft Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer und Grundsteuer.
- 3.3 The Seller undertakes to provide evidence to the Purchaser by way of assessment notices of all assessed taxes from 10 September 2019 until closing date and respective payments evidences by presenting account statements. This refers to corporate income tax, value added tax and land tax.
- 3.4 Der Kaufpreis verringert sich um 200.000,00 Euro für jeden Monat, den die Fälligkeit nach dem 31 Dezember 2019 eintritt, weil (ausschließlich) die Löschung- und Pfandhaftentlassungsunterlagen nach Ziff. 4.1.3 dem Notar nicht vorliegen.
- 3.4 The Purchase Price is reduced by 200.000,00 Euro for each month the Purchase Price becomes due after 31 December 2019 (exclusively) due to the release documentation referred to in 4.1.3 not having been delivered to the notary.
4. **FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES; ANZAHLUNG / MATURITY DATE OF THE PURCHASE PRICE; DOWN PAYMENT**
- 4.1 Der Kaufpreis – abzüglich etwaiger Einbehalte - ist fällig
- 4.1 The Purchase Price – less any retention amounts - shall be due for payment
- am 27. Dezember 2019, sofern bis zum 20. Dezember 2019 der Notar dem Käufer schriftlich oder per E-Mail mitteilt
 - on 27 December 2019, provided that on 20 December 2019 the notary

("Fälligkeitsmitteilung"), dass die nachstehenden Voraussetzungen ("Fälligkeitsvoraussetzungen") vorliegen oder als eingetreten gelten,

oder, sofern die Fälligkeitsmitteilung nach dem 20. Dezember 2019, aber vor dem 30. April 2020, vorliegt:

- am 30. April 2020, sofern die Parteien dem Notar nicht schriftlich ein davon abweichenden Fälligkeitstag (der stets auf den letzten Kalendertag eines Monats fallen muss) mitgeteilt haben.

4.1.1 die Eintragung der in diesem Kaufvertrag bewilligten Auflassungsvormerkung im Grundbuch bzw. der Erbbaurechtsverschaffungsvormerkung im Erbbaugrundbuch ist erfolgt; und

4.1.2 dem Notar liegen sämtliche zu diesem Vertrag und seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen – mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts – sowie die Negativzeugnisse der Gemeinde und sonstigen gesetzlichen Vorkaufsberechtigten über die Nichtausübung bzw. das Nichtbestehen gesetzlicher Vorkaufsrechte vor, oder die jeweilige Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist zur Gewissheit des Notars verstrichen, ohne dass das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist; und

4.1.3 dem Notar liegen zu treuen Händen die Löschungs- bzw. Pfandhaftentlassungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen in gemäß § 29 GBO grundbuchtauglicher Form entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vor, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der

notifies the Purchaser in writing or by e-mail ("**Maturity Notice**") that the following conditions ("**Conditions for Maturity**") have been met or are deemed to have been met;

or, if the Maturity Notice is only issued after 20 December 2019, but before 30 April 2020:

- on 30 April 2020, if the Parties have not notified to the notary in writing another maturity date (which must fall in any case on the last calendar day of a month).

4.1.1 the entry in the land register respectively the register for hereditary building rights of the prior notice of conveyance granted in this Agreement has been made; and

4.1.2 the notary has received all the permits required for this Agreement and its execution - with the exception of the clearance certificate of the tax office - as well as the negative certificates of the municipality and other holders of statutory pre-emptive rights regarding the non-exercise or non-existence of these statutory pre-emptive rights, or the respective period for exercising the pre-emptive right has expired for the notary's certainty without the pre-emptive right having been exercised; and

4.1.3 the Notary holds in trust the deletion or release documentation of lien documents for the encumbrances not assumed, all in a form suitable for registration with the land register in accordance with § 29 GBO and all either free of charge or subject to the proviso that the notary can only make use of them against payment of an amount which does not exceed the

insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist.

Maßgeblich für den Fristbeginn nach Ziffer 4.1 ist das Datum der Absendung der notariellen Fälligkeitsmitteilung an den Käufer per E-Mail.

Der Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises gemäß vorstehender Bestimmungen wird in dieser Urkunde auch als **"Kaufpreisfälligkeit"** bezeichnet.

Der Notar wird beauftragt, den Parteien das Vorliegen der vorstehend benannten Fälligkeitsvoraussetzungen unverzüglich mitzuteilen. Der Mitteilung sind Ablichtungen der unter Ziffer 4.1.2 bis 4.1.3 aufgeführten Dokumente sowie Grundbuchauszüge im Hinblick auf die Erfüllung der Voraussetzungen bzgl. Ziffer 4.1.1 beizufügen.

Der Notar wird den Verkäufer durch Übersendung einer Abschrift über die Fälligkeitsmitteilung beim Käufer informieren.

4.2 Der Kaufpreis ist in der Weise zu zahlen, dass der Käufer vorrangig Verbindlichkeiten aus von ihm nicht übernommenen Grundpfandrechten zur Löschung bringt und zur Pfandfreigabe ablöst. Der Verkäufer weist den Käufer dementsprechend an, etwaige gemäß Ziffer 4.1.3 von im Grundbuch eingetragenen Gläubigern für den Kaufgegenstand verlangte Beträge entsprechend der Anweisung der Gläubiger direkt an diese zu zahlen.

Der Notar wird den Parteien mitteilen, welche Beträge des Kaufpreises vom Käufer direkt an den jeweiligen Gläubiger zur Lastenfreistellung gemäß Ziffer 4.1.3 zu leisten sind. Dafür beauftragt der Verkäufer den jeweiligen Gläubiger, die den Grundpfandrechten zugrunde liegenden Darlehen und Kredite abzurechnen und die jeweilige Darlehensvaluta und die nach diesem Tag anfallenden Tageszinsen (der **"Ablösebetrag"**) dem Notar nebst Zahlungsinstruktionen bekanntzugeben.

agreed Purchase Price overall.

The date on which the notarial notification of the due date is sent to the Purchaser by e-mail is decisive for the commencement of the period set out in clause 4.1.

The date on which the Purchase Price falls due in accordance with the above provisions is also referred to in this document as the **"Maturity of the Purchase Price"**.

The notary shall be instructed to inform the Parties immediately of the existence of the aforementioned Conditions for Maturity. Photocopies of the documents listed under clause 4.1.2 to 4.1.3 and extracts from the land register must be attached to the notification with regard to the fulfilling of the conditions relating to clause 4.1.1.

The notary will inform the Seller by sending a copy of the Maturity Notice by the Purchaser.

4.2 The Purchase Price is to be paid in such a way that the Purchaser primarily extinguishes liabilities from land charges not assumed by him and redeems them for the release of the lien. Accordingly, the Seller shall instruct the Purchaser to revoke any claims in accordance with the provisions of the section 4.1.3 by creditors entered in the land register for the Purchase Object in accordance with the creditors' instructions.

The notary will inform the parties what amounts of the Purchase Price are to be paid by the Purchaser directly to the respective creditor for release from any mortgages in accordance with 4.1.3. For this purpose, the Seller instructs the respective creditor to settle the loans and credits on which the mortgages are based and to notify the notary of the respective loan proceeds and the daily interest due after this date (the **"Redemption Amount"**) together with payment instructions.

Der Notar wird dem Käufer die für eine direkte Zahlung an einen Gläubiger erforderlichen Angaben (insbesondere Kontoverbindungen der Gläubiger) machen, sobald sie ihm vorliegen.

The notary will provide the Purchaser with the information required for direct payment to a creditor (in particular the creditors' bank accounts) as soon as it is available to him.

Sämtliche Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche im weitesten Sinne an den unter Ziffer 4.1.3 aufgeführten Grundpfandrechten werden an den Käufer unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Zahlung des Kaufpreises nach Maßgabe dieses Kaufvertrages abgetreten.

All ownership rights and claims for return in the broadest sense of the land charges listed under clause 4.1.3 shall be assigned to the Purchaser under the condition precedent of full payment of the Purchase Price in accordance with this Agreement.

4.3 Ein nach den gemäß Ziffer 4.2 erfolgten Zahlungen verbleibender Restkaufpreis ist an den Verkäufer auf folgendes Konto zu zahlen:

4.3 Any residual purchase price remaining after the payments made pursuant to clause 4.2 shall be paid to the Seller on the following account:

IBAN: DE 41 2105 0000 6892 9970 17.

Der Verkäufer wird dem Käufer und dem Notar den Erhalt des Kaufpreises unverzüglich per E-Mail mit erkennbarer Unterschrift bestätigen.

The Seller shall immediately confirm the receipt of the Purchase Price in writing to the Purchaser and the notary.

4.4 Soweit der Kaufpreis nicht bei Kaufpreisfälligkeit gezahlt ist, kommt der Käufer auch ohne Mahnung in Verzug. Maßgeblich für die fristgerechte Bezahlung ist der Eingang (Wertstellung) der Zahlung(en) auf dem Konto des Verkäufers oder der abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger gemäß Ziffer 4.2.

4.4 If the Purchase Price has not been paid when the Purchase Price is due, the Purchaser shall be in default even without a reminder. The receipt (value date) of the payment(s) on the account of the Seller or the creditors which are to be redeemed pursuant to clause 4.2 shall be decisive for timely payment.

4.5 Zahlungen haben spesenfrei zu erfolgen; etwa anfallende Bankgebühren trägt der Käufer.

4.5 Payments shall be made free of charges; any bank charges incurred shall be borne by the Purchaser.

4.6 Der Käufer ist verpflichtet, alle Zahlungen von in einem EU-Staat geführten Konto aus zu überweisen. Sollten die Zahlungen nicht von dem Käufer selbst, sondern von einem Dritten geleistet werden, so hat der Käufer dem Verkäufer mindestens eine Woche vor der betreffenden Zahlung den Namen und den Wohnort/Sitz des Dritten mitzuteilen; dies gilt nicht für Zahlungen durch ein der deutschen oder europäischen Finanzaufsicht unterworfenen Kreditinstitut.

4.6 The Purchaser is obliged to transfer all payments from an account kept in an EU country. Should the payments not be made by the Purchaser himself but by a third party, the Purchaser shall inform the Seller at least one week prior to the relevant payment of the name and residence/registered office of the third party; this shall not apply to payments made by a bank subject to German or European financial supervision.

4.7 Der vom Käufer trotz Fälligkeit nicht an den Verkäufer gezahlte Kaufpreis ist mit 9 (neun) Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen, mindestens jedoch mit 11 % p.a. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur

4.7 The Purchase Price not paid by the Purchaser to the Seller despite maturity shall bear interest at 9 (nine) percentage points above the base interest rate, but at least 11 % p.a. Interest shall be due at the end of

Zahlung an den Verkäufer auf ein noch zu benennendes Konto fällig. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt unberührt.

each calendar month for payment to the Seller into an account to be specified. The assertion of further damages remains unaffected.

4.8 Eine Aufrechnung sowie die Geltendmachung von Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechten gegenüber Ansprüchen des Verkäufers ist ausgeschlossen, soweit die Aufrechnung oder die Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechte nicht auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen des Käufers gestützt werden.

4.8 A set-off as well as the assertion of rights of retention or rights to refuse performance against claims of the Seller is excluded insofar as the set-off or the rights of retention or rights to refuse performance are not based on undisputed or legally established claims of the Purchaser.

4.9 **Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung**

4.9 **Submission to immediate enforcement**

Hinsichtlich seiner Verpflichtungen zur Zahlung des Kaufpreises und der gemäß Ziffer 4.7 geschuldeten Zinsen unterwirft sich der Käufer hiermit gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein Vermögen. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, die Zinsen nach Ziffer 4.7 jeweils als ab dem Datum der Fälligkeitsmitteilung geschuldet.

With regard to his obligations to pay the Purchase Price and the interest owed pursuant to clause 4.7, the Purchaser hereby submits to immediate enforcement against the Seller of this deed against his assets. For the purposes of enforcement, in order to satisfy the determinacy requirement of the enforcement proceedings, the interest under clause 4.7 shall be deemed owed from the date of the Maturity of the Purchase Price.

Der Notar wird von den Parteien hiermit unwiderruflich angewiesen, dem Verkäufer nach Anhörung des Käufers eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen und zwar sofort auf einseitiges Verlangen des Verkäufers und ohne Nachweis der den geltend gemachten Anspruch begründenden Tatsachen. Die Beweislast für die dem Verkäufer zustehenden Ansprüche und für das Vorliegen der vorstehend bezeichneten Tatsachen in einem gerichtlichen Verfahren wird hierdurch jedoch nicht abgeändert; insoweit verbleibt es vielmehr bei der gesetzlichen Regelung.

The notary is hereby irrevocably instructed by the Parties to issue the Seller with an enforceable copy of this deed immediately at the unilateral request of the Seller after a hearing of the Purchaser and without proof of the facts substantiating the asserted claim. The burden of proof for the claims to which the Seller is entitled and for the existence of the above-mentioned facts in court proceedings shall not, however, be changed by this; in this respect, the statutory regulation shall remain applicable.

5. **BESITZÜBERGANG; NUTZEN- UND LASTENÜBERGANG; ERSCHLIEßUNG / TRANSFER OF POSSESSION; RIGHTS AND DUTIES; DEVELOPMENT**

5.1 Besitz, Nutzen und Lasten am Kaufgegenstand gehen automatisch am letzten Kalendertag um 23:59 Uhr des Monats, in dem die vollständige und vertragsgerechte Zahlung des Kaufpreises (mit Ausnahme etwaiger Einbehalte) erfolgt ist, auf den Käufer

5.1 Possession, rights and duties of the Purchase Object shall pass automatically to the Purchaser on the last calendar day at 23.59 am of the respective month in which the full payment of the Purchase Price (except for any retention amounts) in

über ("Übergabetag").

Maßgeblich ist das Datum des Zahlungseingangs (Wertstellung) auf dem Konto des Verkäufers oder der abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger (maßgeblich ist jeweils der spätere Tag der Wertstellung).

Die Gefahr einer vom Verkäufer nicht verschuldeten Verschlechterung oder des Untergangs des Kaufgegenstands gehen am Übergabetag auf den Käufer über.

Am Übergabetag gehen auch die Verkehrssicherungspflichten (einschließlich Räum- und Streupflicht) für den Kaufgegenstand auf den Käufer über.

5.2 Soweit in diesem Kaufvertrag nicht anders geregelt, tritt der Käufer anstelle und unter Freistellung des Verkäufers ab dem Übergabetag in die sich aus dem Eigentum am Kaufgegenstand ergebenden Rechte und Pflichten ein. Ab dem Übergabetag hat der Käufer den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich aus Besitz und Eigentum am Kaufgegenstand und deren wirtschaftlichen Übergang auf den Käufer ergeben. Die Nutzungen, Verpflichtungen, Lasten und Kosten werden von den Parteien Tag genau auf den Übergabetag abgerechnet. Die von dem Verkäufer für den Zeitraum nach dem Übergabetag im Voraus getragenen oder noch zu tragenden Lasten und Kosten für den Kaufgegenstand, insbesondere die Grundsteuer oder Versicherungsprämien, hat der Käufer dem Verkäufer unverzüglich nach dem Übergabetag zu erstatten.

5.3 Hinsichtlich der für den Kaufgegenstand bestehenden Sachversicherungen vereinbaren die Parteien wie folgt:

Dem Käufer ist der für den Kaufgegenstand bestehende Versicherungsschutz bekannt. Der Verkäufer ist verpflichtet, diesen Versicherungsschutz bis zum Übergabetag auf eigene Kosten aufrecht zu erhalten und dies dem Käufer auf schriftliches Verlangen nachzuweisen. Der Verkäufer wird alle für den Kaufgegenstand bestehenden

accordance with the Agreement has occurred ("Transfer Date").

The date of receipt of payment on the account of the Seller or the creditors of the land charges to be redeemed shall be decisive (the later day of value date shall be decisive in each case).

The risk of deterioration or loss of the Purchase Object not caused by the seller shall pass to the Purchaser on the day of the transfer.

On the Transfer Date, the obligations to ensure public safety (including the obligation to clear and strew) for the Purchase Object shall also pass to the Purchaser.

5.2 Unless otherwise stipulated in this Agreement the Purchaser shall enter into the rights and obligations resulting from the ownership of the Purchase Object instead of and with indemnification of the Seller from the Transfer Date. From the Transfer Date, the Purchaser shall indemnify the Seller against all obligations arising from possession and ownership of the Purchase Object and its economic transfer to the Purchaser. The use, obligations, encumbrances and costs shall be invoiced by the Parties on the exact Transfer Date. The Purchaser shall reimburse the Seller immediately after the Transfer Date for the burdens and costs for the Purchase Object, in particular the property tax or insurance premiums, borne or to be borne in advance by the Seller for the period after the Purchase Object.

5.3 With regard to the property insurance existing for the Purchase Object, the Parties agree as follows:

The Purchaser is aware of the insurance cover existing for the Purchase Object. The Seller is obliged to maintain this insurance cover until the Transfer Date at his own expense and to prove this to the Purchaser upon written request. The Seller shall terminate all existing insurance contracts for the Purchase Object with effect from the Transfer

Versicherungsverträge mit Wirkung zum Übergabetag beenden, so dass der Käufer nicht gemäß § 95 VVG in diese eintritt. Ab dem Übergabetag wird der Käufer den Kaufgegenstand versichern und versichert halten. Der Käufer hat dem Verkäufer spätestens eine Woche vor der Kaufpreiszahlung eine Deckungszusage des neuen Versicherers vorzulegen.

Date, so that the Purchaser shall not enter into them pursuant to sec. 95 VVG (German Insurance Contract Act). From the day of handover, the Purchaser shall insure the Purchase Object and keep it insured. The Purchaser shall submit to the Seller a confirmation of cover from the new insurer at the latest one week prior to payment of the Purchase Price.

5.4 Erschließungskosten und Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB (einschließlich Wasser-, Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und sonstige Ver- und Entsorgungsanschlüsse), Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem KAG und den entsprechenden Gemeindefestsetzungen ("Erschließungsbeiträge") trägt der Verkäufer, soweit sie heute bereits bautechnisch abgeschlossene Anlagen betreffen. Im Übrigen trägt der Käufer die Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben. Die Parteien stellen sich gegenseitig von einer anderweitigen Inanspruchnahme für solche Kostenforderungen frei. Soweit der Verkäufer auf Erschließungskosten Vorauszahlungen bzw. Zahlungen geleistet hat oder noch leistet und der Käufer diesbezüglich eine Rückzahlung und Erstattung erhält, ist der Käufer verpflichtet, die Rückzahlungen bzw. sonstige Erstattungen, soweit sie die Zeit bis zum Übergabetag betreffen, unverzüglich an den Verkäufer auszukehren und an diesen zu überweisen; der Käufer hat den Verkäufer über etwaige Rückzahlungen bzw. sonstige Erstattungen jeweils unverzüglich schriftlich zu informieren.

5.4 Development costs and contributions pursuant to sec. 127 (1) BauGB (German Federal Building Code) (including water, waste water, gas, electricity, telephone and other supply and disposal connections), charges pursuant to sec. 127 (4) BauGB and local user contributions including cost reimbursement claims pursuant to the KAG (German Municipal Charges Act) and the corresponding municipal statutes ("Development Contributions") shall be borne by the Seller to the extent that they relate to plants already completed in terms of construction technology. In all other respects, the Purchaser shall bear the Development Contributions and other levies. The Parties shall indemnify each other against any other claim for such cost claims. If the Seller has made or is still making advance payments or payments for development costs and the Purchaser receives a repayment and re-imburement in this respect, the Purchaser shall be obliged to immediately return the repayments or other reimbursements to the Seller and to transfer them to the Seller, insofar as they relate to the time up to the Transfer Date; the Purchaser shall inform the Seller immediately in writing of any repayments or other reimbursements.

5.5 Für den Zeitraum zwischen heutiger Beurkundung und Übergabetag verpflichtet sich der Verkäufer

5.5 For the period between today's notarisation and the Transfer Date, the Seller undertakes

5.5.1 den Kaufgegenstand mit der Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten (§ 277 BGB) zu bewirtschaften;

5.5.1 to manage the Purchase Object with care in his own affairs (sec. 277 BGB (German Civil Code));

5.5.2 den Kaufgegenstand turnusmäßig zu warten. Instandhaltungs- und

5.5.2 to maintain the Purchase Object on a regular basis. Maintenance and repair measures, including

Instandsetzungsmaßnahmen, einschließlich Austausch und Ersatzmaßnahmen, sind vom Verkäufer nur noch durchzuführen, soweit dies erforderlich ist, um eine unmittelbar drohende (über eine übliche Abnutzung oder altersbedingte Verschlechterung hinausgehende) wesentliche Verschlechterung des Kaufgegenstands zu verhindern. Zur Vornahme von Renovierungsarbeiten hinsichtlich leer stehender Mieteinheiten ist der Verkäufer nicht verpflichtet, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Beendigung oder des Leerwerdens;

replacement and replacement measures, shall only be carried out by the Seller to the extent that this is necessary in order to prevent an imminent (beyond normal wear and tear or age-related deterioration) substantial deterioration of the Purchase Object. The Seller shall not be obliged to carry out renovation work with regard to vacant rental units, irrespective of the time of completion or emptying;

5.5.3 ohne vorherige Zustimmung des Käufers keine den Kaufgegenstand betreffenden Verträge, wie Mietverträge, Verträge zur Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung und Versicherung zu schließen, zu ändern oder durch Kündigung oder auf andere Weise zu beenden, es sei denn, in diesem Kaufvertrag ist etwas anderes bestimmt. Eine Vertragsänderung und Kündigung solcher Verträge, die vom Käufer nicht übernommen werden, ist zulässig.

5.5.3 not to conclude, amend or terminate by notice or in any other way any contracts relating to the Purchase Object, such as rental contracts, contracts for management, supply and disposal and insurance, without the prior consent of the Purchaser, unless otherwise stipulated in this Agreement. A contract amendment and termination of such contracts, which are not accepted by the Purchaser, is permissible.

5.6 Der Verkäufer bleibt nach dem Übergabetag berechtigt, alle ihm nach Maßgabe dieses Kaufvertrags zustehenden Ansprüche im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand, im eigenen Namen und auf eigene Kosten einzuziehen und ggf. gerichtlich geltend zu machen. Der Verkäufer bleibt insoweit auch zur Inanspruchnahme von Sicherheiten für Forderungen (Handwerkersicherheiten) berechtigt, die die Zeit bis zum Übergabetag betreffen. Es wird klargestellt, dass abgetretene Ansprüche ausschließlich dem Käufer zustehen und von diesem eingezogen werden.

5.6 After the delivery date, the Seller shall remain entitled to collect all claims in connection with the Purchase Object to which he is entitled under this Agreement in his own name and at his own expense and, if applicable, to assert them in court. In this respect, the Seller shall also remain entitled to claim securities for claims (craftsman's securities) relating to the time up to the Transfer Date. For the sake of clarification: All claims assigned to the Buyer shall only be collected by the Buyer.

5.7 Für bis zum Übergabetag auftretende Verschlechterungen des Kaufgegenstands vereinbaren die

5.7 The Parties agree as follows for any deterioration of the Purchase Object occurring up to the Transfer Date:

Parteien wie folgt:

- | | | | |
|-------|---|-------|--|
| 5.7.1 | Der Verkäufer haftet nicht für Verschlechterungen des Kaufgegenstands, die lediglich eine normale Abnutzung darstellen, altersbedingt eintreten oder sonst üblich oder vorhersehbar waren. | 5.7.1 | The Seller shall not be liable for deteriorations of the Purchase Object which merely represent normal wear and tear, occur due to age or were otherwise customary or foreseeable. |
| 5.7.2 | Bei sonstigen Verschlechterungen tritt der Verkäufer dem Käufer Ansprüche gegen einen etwaigen Schadensverursacher oder Ansprüche auf Versicherungsleistungen ab. Weitergehende Rechte, insbesondere ein Anspruch auf Wiederherstellung, sind ausgeschlossen. | 5.7.2 | For any other deteriorations the Seller assigns any claims against a causer of damage or the surrender of the insurance benefit to the Purchaser. Further rights, in particular any rights of restoration, are excluded. |
| 5.8 | Der Verkäufer tritt - aufschiebend bedingt auf den Übergabetag - alle ihm noch zustehenden Gewährleistungsansprüche gegenüber den an der Errichtung und Bebauung, der Instandhaltung und Instandsetzung des Kaufgegenstands beteiligten Dritten (bspw. Bauunternehmer, Architekten, Handwerker, Ingenieure) an den dies annehmenden Käufer ab. Der Verkäufer tritt hiermit darüber hinaus sämtliche Ansprüche, die ihm gegen Dritte wegen etwaiger Umweltlasten auf dem Kaufgegenstand zustehen, an den dies annehmenden Käufer mit Wirkung zum Übergabetag ab. | 5.8 | The Seller assigns - subject to the condition precedent of the Transfer Date - all warranty claims still due to him against the third parties involved in the construction and development, maintenance and repair of the Purchase Object (e.g. building contractors, architects, craftsmen, engineers) to the Purchaser accepting this. In addition, the Seller hereby assigns to the Purchaser accepting the Purchase Object all claims to which he is entitled against third parties on account of any environmental pollution of the Purchase Object with effect from the Transfer Date. |
| 5.9 | Der Verkäufer überträgt dem Käufer mit Wirkung zum Übergabetag etwaige ihm zustehende, den Kaufgegenstand betreffende Urhebernutzungsrechte, insbesondere sämtliche Nutzungs- und Änderungsbefugnisse, die ihm aufgrund von Verträgen mit Architekten oder den sonstigen Inhabern von Urheberrechten im Hinblick auf den Kaufgegenstand zustehen. | 5.9 | With effect from the Transfer Date, the Seller shall transfer to the Purchaser any copyright rights to which he is entitled with regard to the Purchase Object, in particular all rights of use and modification to which he is entitled on the basis of contracts with architects or other holders of copyrights with regard to the Purchase Object. |
| 5.10 | Der Verkäufer übernimmt keine Haftung in Zusammenhang mit den in diesem Kaufvertrag abgetretenen Ansprüchen, insbesondere haftet er nicht für deren Bestand, die Abtretbarkeit oder die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche gegenüber den jeweiligen Dritten. | 5.10 | The Seller assumes no liability in connection with the claims assigned in this Agreement, in particular he shall not be liable for their existence, the assignability or the enforceability of such claims against the respective third parties. |

- 5.11 Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht durchgeführt wird oder rückabgewickelt werden muss, tritt der Käufer alle ihm in diesem Kaufvertrag vom Verkäufer abgetretene Forderungen hiermit schon jetzt – aufschiebend bedingt auf die vollständige Rückzahlung des Kaufpreises - an den dies annehmenden Verkäufer zurück ab.
- 5.11 In the event that the Purchase Agreement is not performed or has to be rescinded, the Purchaser hereby reassigns all claims assigned to it by the Seller in this Agreement to the Seller accepting such assignment, under the condition precedent of the full repayment of the purchase price.
- 5.12 Der Verkäufer hat dem Käufer unverzüglich nach dem Übergabetag sämtliche Originale der Mietverträge und von Mietern geleisteten Mietsicherheiten für die in **Anlage 6.1** genannten Mietverhältnisse und alle weiteren, in seinem Besitz befindlichen Unterlagen für den Kaufgegenstand innerhalb von 4 (vier) Wochen nach dem Übergabetag im Original (soweit vorhanden, ansonsten in Kopie) an den Käufer auszuhändigen bis auf den Mietvertrag mit der DB Station und Service AG vom 07.04.2004. Der Verkäufer braucht keine Originale von Unterlagen auszuhändigen, die er für eigene Zwecke benötigt (bspw. Steuererklärungen, Umsatzsteueranmeldung, Erstellung des Jahresabschlusses etc.) oder für die eine Aufbewahrungspflicht besteht. Soweit für den Käufer notwendig, wird der Verkäufer von diesen Unterlagen Kopien fertigen und ihm zur Verfügung stellen. Soweit dem Verkäufer keine Originale der den Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen vorliegen, tritt er hiermit mit Wirkung ab dem Übergabetag an den dies annehmenden Käufer etwaige Herausgabeansprüche gegen die Besitzer der Originale ab. Unbeschadet dessen ist der Verkäufer berechtigt, Kopien zurückzubehalten.
- 5.12 The Seller shall handover to the Purchaser all originals of the lease agreements and any security furnished by the lessees for the lease agreements referred to in **Appendix 6.1** without undue delay upon the Transfer Date, and all other documents in the Seller's possession relating to the Purchase Object within 4 (four) weeks of the Transfer Date, in the original, if any with the exception of the rental agreement with the DB Station und ServiceAG from 07.04.2004. The Seller shall not be required to hand over originals of documents which he requires for his own purposes (e.g. tax returns, sales tax returns, preparation of annual financial statements, etc.) or for which he is obliged to retain them. If necessary for the purchaser, the seller will make copies of these documents and make them available to him. If the Seller has no originals of the documents relating to the Purchase Object, he hereby assigns to the Purchaser who is accepting this any claims for restitution against the owners of the originals with effect from the date of delivery. Irrespective of this, the Seller shall be entitled to retain copies.

6. MIETVERHÄLTNISSE / LEASE AGREEMENTS

- 6.1 Für den Kaufgegenstand bestehen zum heutigen Tage ausschließlich die in **Anlage 6.1** als solche bezeichneten Mietverträge.
- 6.1 For the Purchase Object, only the rental agreements specified as lease agreements in **Appendix 6.1** exist as of today.
- 6.2 Die vertraglichen Unterlagen bezüglich der Mietverträge wurden dem Käufer vor Beurkundung in Kopie zur Verfügung gestellt.
- 6.2 Copies of the contractual documents relating to the lease agreements have been made available to the Purchaser before notarisation.
- Der Verkäufer übernimmt keinerlei Gewährleistung oder Haftung in Bezug auf die Mietverhältnisse, insbesondere in Bezug auf die Wirksamkeit der Mietverträge, die Einhaltung gesetzlicher
- The Seller does not assume any warranty or liability with regard to the lease relations, in particular with regard to the validity of the lease agreements, the observance of legal

Schriftformerfordernisse oder in Hinblick auf die Wirksamkeit einzelner Klauseln nach den einschlägigen Bestimmungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen, sofern nicht in diesem Kaufvertrag abweichend vereinbart. Der Verkäufer haftet auch nicht dafür, dass die in den Mietverträgen vereinbarten Mieten und Nebenkostenzahlungen nachhaltig erzielbar sind, sofern nicht abweichend in diesem Kaufvertrag geregelt.

written form requirements or with regard to the validity of individual clauses in accordance with the relevant provisions on general terms and conditions, unless otherwise agreed in this Agreement. The Seller shall also not be liable for ensuring that the rents and ancillary costs agreed in the lease agreements are achievable on a sustainable basis, unless otherwise stipulated in this Agreement.

6.3 Die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gehen kraft Gesetzes mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer über. Im Innenverhältnis vereinbaren Verkäufer und Käufer:

6.3 The rights and obligations under the lease agreements are transferred to the Purchaser by law upon transfer of ownership. Internally, the Seller and the Purchaser agree:

6.3.1 dass die Rechte und Pflichten ab dem Übergabetag aus den Mietverträgen mit Wirkung ab dem Übergabetag auf den Käufer übergehen, diese Ansprüche werden hiermit mit Wirkung zum Übergabetag an den dies annehmenden Käufer abgetreten;

6.3.1 that the rights and obligations from the lease agreements are transferred to the Purchaser from the Transfer Date with effect as of the Transfer Date, these claims are hereby assigned to the Purchaser accepting this with effect from the Transfer Date;

6.3.2 dass die Ansprüche aus den Mietverträgen, insbesondere die Miet- und Nebenkostenansprüche, dem Käufer zustehen., soweit sie einen Zeitraum nach dem Übergabetag betreffen, während die Ansprüche aus den Mietverträgen, soweit sie einen Zeitraum bis zum Übergabetag betreffen, dem Verkäufer zustehen und beim Verkäufer verbleiben, wenn diese insgesamt einen Betrag von EUR 50.000,00 überschreiten; nach dem Übergabetag eingehende und der jeweils anderen Partei zustehende Miet- und Nebenkostenzahlungen haben sich die Parteien jeweils wechselseitig unverzüglich herauszugeben. Der Käufer wird Forderungen des Verkäufers nach dem Übergabetag für den Verkäufer einziehen, und sich nach besten Kräften um deren Einziehung bemühen. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer

6.3.2 that the claims arising from the lease agreements, in particular the claims for the rent and ancillary costs, are due to the Purchaser. insofar as they relate to a period after the Transfer Date, while the claims arising from the lease agreements insofar as they relate to a period up to the Transfer Date, are due to the Seller and remain with the Seller if these exceed an amount of EUR 50.000,00 in total; payments of rental and ancillary cost received after the Transfer Date and due to the respective other party the parties shall surrender each other mutually without delay. The Purchaser is entitled to collect these outstanding payments of the seller and shall use his best efforts to effect payments. The Seller is obliged to support the Purchaser in this regard where necessary.

dabei zu unterstützen.

- | | | | |
|-------|--|-------|---|
| 6.3.3 | dass etwaige Mietrückstände, soweit diese einen Zeitraum bis zum Übergabetag betreffen, dem Verkäufer zustehen und die entsprechenden Zahlungsansprüche beim Verkäufer verbleiben, also nicht an den Käufer abgetreten sind; | 6.3.3 | that any rent arrears, insofar as they concern a period up to the Transfer Date, are due to the Seller and the corresponding payment claims remain with the Seller, i.e. have not been assigned to the Purchaser; |
| 6.3.4 | dass der Käufer die Mietverträge ab dem Übergabetag unter Freistellung des Verkäufers erfüllt und den Verkäufer von allen Ansprüchen aus den Mietverträgen freistellt, die den Zeitraum nach dem Übergabetag betreffen; | 6.3.4 | that the Purchaser fulfils the lease agreements from the Transfer Date by indemnifying the Seller and exempting the Seller from all claims arising from the lease agreements which relate to the period after the Transfer Date; |
| 6.3.5 | dass, soweit Mieter nach dem Übergabetag die Beseitigung von Schäden bzw. sonstige Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten geltend machen, diese Maßnahmen und damit verbundenen Aufwendungen allein dem Käufer obliegen und der Käufer den Verkäufer insoweit von einer Inanspruchnahme freistellt. | 6.3.5 | that, to the extent that the tenant asserts claims for the repair of damage or other maintenance or repair work after the Transfer Date, these measures and associated expenses shall be the sole responsibility of the Purchaser and the Purchaser shall indemnify the Seller against any claims to this extent. |
| 6.4 | Der Verkäufer informiert die Mieter unverzüglich nach dem Übergabetag schriftlich über den Verkauf des Kaufgegenstands und den Vermieterwechsel und teilt ihnen mit, dass sie Zahlungen aus dem Mietverhältnis nach dem Übergabetag an den Käufer zu leisten haben. Der Verkäufer wird dem Käufer unverzüglich eine Kopie der Informationsschreiben zur Verfügung stellen. | 6.4 | The Seller informs the tenants in writing immediately after the Transfer Date about the sale of the Purchase Object and the change of landlord and informs them that they have to make payments from the lease to the Purchaser after the Transfer Date. The Seller shall immediately provide the Purchaser with a copy of the information letters. |
| 6.5 | Die von den Mietern geleisteten Mietsicherheiten ergeben sich aus Anlage 6.5 . Diesbezüglich gilt Folgendes: | 6.5 | The rental securities provided by the tenants are listed in Annex 6.5 . The following shall apply in this regard: |
| 6.5.1 | Der Verkäufer bleibt berechtigt, die Mietsicherheiten gemäß Anlage 6.5 sowie etwaige weitere Sicherheiten, die er bis zum Übergabetag ggf. noch erlangt, für Verbindlichkeiten der Mieter in Anspruch zu nehmen, die die Zeit bis zum Übergabetag betreffen, sofern die Verbindlichkeiten dem Verkäufer nach diesem Vertrag | 6.5.1 | The Seller shall remain entitled to claim the rental securities in accordance with Annex 6.5 as well as any other collateral it may obtain up to the Transfer Date for liabilities of the tenants relating to the period up to the Transfer Date, as far as such liabilities are allocated to the Seller under this Agreement. |

zustehen.

- | | | | |
|-------|---|-------|---|
| 6.5.2 | Der Käufer hat den Verkäufer im Innenverhältnis von allen Ansprüchen von Mietern auf Rückgewähr von Mietsicherheiten gemäß §§ 566a Satz 2, 566 Abs. 2 BGB freizustellen, wenn und soweit er die Mietsicherheiten erhalten hat. | 6.5.2 | The Purchaser shall indemnify the Seller internally against all claims by tenants for the return of rental securities pursuant to §§ 566a sentence 2, 566 para. 2 BGB if and to the extent he has received the rental securities. |
| 6.5.3 | Den Parteien ist bekannt, dass Mieter den Verkäufer bei Beendigung eines Mietverhältnisses in Bezug auf die ordnungsgemäße Rückgewährung der Mietsicherheiten in Anspruch nehmen können. Der Käufer übernimmt hiermit die Verpflichtung des Verkäufers zur Rückgewähr der Mietsicherheit ab dem Übergabetag, soweit er diese tatsächlich erhalten hat; die Regelung in Ziffer 6.5.2 bleibt davon unberührt. | 6.5.3 | The Parties are aware that the tenant may, upon termination of a rental agreement, make a claim against the Seller with regard to the proper return of the rental security. The Purchaser hereby assumes the Seller's obligation to return the rental security from the Transfer Date to the extent that it has actually received it; the provision in Section 6.5.2 shall remain unaffected thereby. |
| 6.6 | Hinsichtlich der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten (zusammen die " Nebenkosten ") gegenüber den Mietern gilt Folgendes: | 6.6 | The following applies to the settlement of heating and ancillary costs (together the " Ancillary Costs ") with the tenants: |
| 6.6.1 | Der Käufer übernimmt beginnend ab dem Kalenderjahr (einschließlich), in das der Tag nach dem Übergabetag für den Kaufgegenstand fällt, die Nebenkostenabrechnung gegenüber den Mietern, und zwar für das gesamte Kalenderjahr. Gegenüber den Mietern erfolgt keine Zwischenabrechnung der Nebenkosten. | 6.6.1 | Starting from the calendar year (inclusive) in which the day after the Transfer Date for the Purchase Object falls, the Purchaser shall conduct the settlement of Ancillary Costs vis-à-vis the tenants for the entire calendar year. There shall be no interim settlement of Ancillary Costs vis-à-vis the tenants. |
| 6.6.2 | Im Innenverhältnis werden sich Verkäufer und Käufer die für das betreffende Kalenderjahr von ihnen jeweils verauslagten Nebenkosten für den Kaufgegenstand sowie von ihnen vereinnahmten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter nachweisen. | 6.6.2 | Within the internal relation, the Seller and the Purchaser shall prove to each other that they have paid the Ancillary Costs for the Purchase Object for the respective calendar year as well as the advance payments of the tenants for Ancillary Costs collected by them. |

Im Innenverhältnis vereinbaren Verkäufer und Käufer, dass – soweit nicht bereits von Ziffer 5.1 umfasst – alle Nebenkosten

Within the internal relation, the Seller and the Purchaser agree that - insofar as not already covered by

für den Kaufgegenstand (einschließlich öffentliche Abgaben, Lasten etc.) für das Abrechnungsjahr 2019 vom Käufer unverzüglich nach dem Übergabetag *pro rata temporis* abgerechnet und zwischen Verkäufer und Käufer verteilt und intern ausgeglichen werden. Hinsichtlich etwaiger Leerstände in der betreffenden Abrechnungsperiode gilt, dass für die Erstellung der Abrechnung zu unterstellen ist, dass bis zum Übergabetag der Verkäufer fiktiver Mieter dieser Leerstandsflächen ist und ab dem Übergabetag der Käufer.

clause 5.1 all Ancillary Costs for the Purchase Object (including public charges, encumbrances etc.) for the settlement year 2019 shall be invoiced *pro rata temporis* by the Purchaser immediately after the Transfer Date and distributed between the Seller and the Purchaser and settled internally. With regard to any vacancies in the relevant settlement period, it is to be assumed for the purposes of the settlement that the Seller is the fictitious tenant of these vacant spaces until the Transfer Date and the Purchaser from the Transfer Date.

7. ÜBERGANG VON SONSTIGEN VEREINBARUNGEN, EINTRITT IN DEN ERBBAURECHTSVERTRAG / TRANSFER OF OTHER AGREEMENTS; ASSIGNMENT OF THE HRB-AGREEMENT

7.1 Vorbehaltlich der Regelungen in Ziffer 7.3 übernimmt der Käufer die in **Anlage 7.1** benannten Wartungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsverträge, den Kooperationsvertrag mit der DB Station&Service AG vom 07.04.2004 (Teil C der Urkunde vom 7. April 2004 Nr. 558/2004 des Notars Dr. Martin Mulert, Hamburg) ("**Objektverträge**"), indem er anstelle des Verkäufers mit Wirkung zum Übergabetag in diese Verträge eintritt.

7.1 Subject to the provisions in clause 7.3, the Purchaser shall assume the maintenance, supply and service contracts specified in **Annex 7.1**, the Cooperation Agreement (Kooperationsvertrag) with DB Station&Service AG dated 07.04.2004 (Part C of deed dated 7. April 2004 No. 558/2004 of notary Dr. Martin Mulert, Hamburg) ("**Property Contracts**") by entering into these contracts replacing the Seller with effect from the Transfer Date.

7.2 Der Verkäufer tritt vorsorglich seine sämtlichen Ansprüche und Rechte aus diesen Verträgen, soweit diese abtretbar sind, mit Wirkung zum Übergabetag an den dies annehmenden Käufer ab. Zum Übergabetag bereits fällige Verpflichtungen aus diesen Verträgen sind vom Verkäufer (*pro rata temporis*) zu erfüllen. Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht durchgeführt wird oder rückabgewickelt werden muss, tritt der Käufer die Rechte und Ansprüche hiermit schon jetzt an den dies annehmenden Verkäufer zurück ab. Ab dem Übergabetag hat der Käufer den Verkäufer von allen Pflichten und Verbindlichkeiten aus diesen Vertragsverhältnissen, soweit sie die Zeit nach dem Übergabetag betreffen, freizustellen.

7.2 As a precaution, the Seller assigns all his claims and rights from these contracts, insofar as they are assignable, with effect from the Transfer Date to the Purchaser who is accepting this. Any obligations arising from these contracts already due on the Transfer Date shall be fulfilled by the Seller (*pro rata temporis*). In the event that the Agreement is not performed or has to be rescinded, the Purchaser hereby assigns the rights and claims to the Seller accepting such assignment. From the Transfer Date, the Purchaser shall indemnify the Seller against all obligations and liabilities arising from those contractual relationships, to the extent these are related to the time after the Transfer Date..

7.3 Sofern für Übertragungen oder für den Eintritt in die Vertragsverhältnisse nach Ziffer 7.1 die Zustimmung eines Dritten erforderlich ist, wird sich der Verkäufer nach dem Übergabetag bemühen, diese Zustimmungen unverzüglich einzuholen, wobei der Verkäufer aus seinen Pflichten und Verbindlichkeiten aus dem jeweiligen Vertragsverhältnis entlassen wird (Haftungsbefreiung).

Im Außenverhältnis gegenüber dem betreffenden Dritten erfolgt die Übertragung der Vertragsverhältnisse bzw. der Eintritt in das jeweilige Vertragsverhältnis nicht vor der Erteilung der hierfür notwendigen Zustimmung.

Im Innenverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer gilt hingegen: Solange die Zustimmungen nicht erteilt sind, haben sich die Vertragsparteien im Innenverhältnis so zu stellen, als wenn die Zustimmungen bereits im Zeitpunkt des Übergabetags vorgelegen hätten und der Verkäufer wird das betreffende Vertragsverhältnis ab dem Übergabetag auf Kosten des Käufers für diesen treuhänderisch weiter führen; dies gilt auch, wenn die Zustimmungen endgültig verweigert werden. Sollten jedoch auch 2 (zwei) Monate nach dem jeweiligen Übergabetag noch nicht alle Zustimmungen unter Haftungsbefreiung des Verkäufers vorliegen, ist der Verkäufer im Verhältnis zum Käufer berechtigt, die betroffenen Vertragsverhältnisse zu kündigen. Im Falle einer Kündigung eines Vertragsverhältnisses entfällt die Verpflichtung des Verkäufers zur Aufrechterhaltung und Fortführung des betreffenden Vertragsverhältnisses.

7.4 Regelung zum Erbbaurechtsvertrag

7.4.1 Verkäufer und Käufer haben Kenntnis von den Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages, bestehend aus

- Bestellung eines Erbbaurechts vom 28. Dezember 2001 (Urkunde Nr. 1893/2001)

7.3 If the consent of a third party is required for transfers or for the entry into the contractual relationships pursuant to clause 7.1, the Seller shall endeavour after the Transfer Date to obtain such consent, whereby the Seller is released from its obligations and liabilities under the respective contractual relationship.

In an external relationship with the third party concerned, the transfer of the contractual relationships or the entry into the respective contractual relationship shall not take place before the necessary consent has been granted.

In the internal relationship between the Seller and the Purchaser, on the other hand, the following shall apply: as long as the consents have not been given, the parties to the contract shall be treated internally as if the consents had already existed at the time of the handover date and the Seller shall continue the relevant contractual relationship in trust for the Purchaser from the handover date at the Purchaser's expense; this shall also apply if the consents are finally refused. If, however, even 2 (two) months after the respective Transfer Date, not all consents have been received with the Seller released from liability, the Seller shall be entitled to terminate the affected contractual relationships in relation to the Purchaser. In the event of termination of a contractual relationship, the Seller's obligation to maintain and continue the relevant contractual relationship shall lapse.

7.4 Provisions regarding the Hereditary Building Right agreement

7.4.1 Seller and Purchaser have knowledge of the provisions of the heritable building right agreement, consisting of

- Agreement on constitution of an hereditary building right dated 28 December 2001 (Part C of deed no. 1893/2001 of notary)

Hamburg)

- Nachtragsvereinbarung vom 31. Januar 2002 (Urkunde Nr. 163/2002)
- Nachtragsvereinbarung vom 22. Februar 2002, Urkunde Nr. 244/2002
- Nachtragsvereinbarung vom 7. April 2004 Urkunde Nr. 558/2004
- Nachtragsvereinbarung vom 25. November 2008, Urkunde Nr. 2634/2008

- Amendment agreement dated 31 January 2002 (deed no. 163/2002 of)
- Amendment agreement dated 22 February 2002, deed no. 244/2002 of
- Amendment agreement dated 7 April 2004 deed
- Amendment agreement dated 25 November, 2008, deed no. 2634/2008 of notary

durch die das in Ziffer 1.2 näher bezeichnete Erbbaurecht begründet und weiter fortgeschrieben wurde (der "Erbbaurechtsvertrag").

Der Käufer tritt mit Wirkung ab dem Übergabetag in sämtliche sich aus dem Erbbaurechtsvertrag in seiner derzeitigen Fassung ab diesem Zeitpunkt – also ohne Übernahme von Rückständen – ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein und verpflichtet sich insbesondere, übernommene schuldrechtliche Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser seinerseits bei Veräußerung ebenso zu verfahren hat.

Für die Einholung der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers zur Vertragsüberleitung sowie für die Abtretung der Rechte und Pflichten unter dem Erbbaurechtsvertrag gelten die Regelungen der Ziffern 7.3 und 7.2.

7.4.2 Der Erbbaurechtsvertrag samt seiner Nachträge lag bei der heutigen Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor. Sein Inhalt ist den Erschienenen bekannt, wie diese versichern. Die Erschienenen erklären, dass sie auf erneutes Vorlesen und Beifügen zur heutigen Niederschrift verzichten.

by which the heritable building right described in more detail in clause 1.2 was established and continued ("HBR Agreement").

The Purchaser shall enter into all rights and obligations resulting from the HBR Agreement in its current version from this point in time with effect from the date of transfer - i.e. without assuming any backlogs - and undertakes in particular to impose assumed obligations under the law of obligations on its legal successor with the proviso that the latter must proceed in the same way in the event of sale.

The provisions of clause 7.2 and 7.3 shall apply with regard to obtaining the consent of the landowner to the transfer of the HBR Agreement and to the assignment of rights and obligations under the HBR Agreement.

7.4.2 At today's notarisation, a certified copy of the HBR Agreement including its supplements was available. The content of the HBR Agreement is known to the persons appearing, what is confirmed by them. The persons appearing declare that they will refrain from reading it out again and attaching it to today's minutes.

8. ANKAUFSPRÜFUNG / DUE DILIGENCE

8.1 Der Käufer hat eine Kaufvoruntersuchung ("Due Diligence") bezogen auf rechtliche, umwelttechnische, steuerliche, wirtschaftliche und bautechnische Belange des Kaufgegenstands durchgeführt und hat dazu den Kaufgegenstand in sachverständiger Begleitung eingehend besichtigt und geprüft.

8.1 The Purchaser has carried out a preliminary examination of the Purchase Object ("Due Diligence") with regard to legal, environmental, tax, economic and constructional aspects and has inspected and examined the Purchase Object in detail in expert company.

8.2 Der Käufer hatte ausreichend Gelegenheit, zu allen den Kaufgegenstand betreffenden Umständen Fragen zu stellen sowie von sich aus Informationen einzuholen, die für eine rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung des Kaufgegenstands und seiner Nutzung relevant sind. Der Verkäufer hat dem Käufer zudem die Erteilung von Vollmachten angeboten, um selbst Behördenauskünfte etc. einholen zu können.

8.2 The Purchaser has had ample opportunity to ask questions about all circumstances relating to the Purchase Object and to obtain on its own initiative information relevant to a legal, technical and economic evaluation of the Purchase Object and its use. The Seller has also offered to grant the Purchaser powers of attorney in order to obtain information from the authorities etc. himself.

Der Käufer bestätigt hiermit, dass alle Fragen, die er oder seine Berater während der Due Diligence gestellt haben, hinreichend und zu seiner Zufriedenheit beantwortet wurden und dass er alles gefragt hat, was für seine Bewertung und Kaufentscheidung relevant ist. Der Käufer hat das Risiko, dass von dem Verkäufer nicht garantierte Umstände seiner Prüfung nicht zugänglich waren oder dass sich Prüfungsergebnisse als unrichtig erweisen könnten, bei der Kaufpreisbemessung entsprechend berücksichtigt und übernimmt dieses Risiko.

The Purchaser hereby acknowledges that all questions asked by the Purchaser or its advisers during the Due Diligence have been adequately and satisfactorily answered and that the Purchaser has asked everything relevant to its assessment and purchase decision. The Purchaser shall take due account of and assume the risk that circumstances not guaranteed by the Seller were inaccessible to his examination or that examination results might prove to be incorrect when determining the Purchase Price.

8.3 Der Verkäufer hat dem Käufer und/oder dessen Beratern Unterlagen und sonstige Informationen zu dem Kaufgegenstand unter anderem in einem elektronischen Datenraum ("Datenraum") sowie im Zuge des Q&A Prozesses zur Verfügung gestellt, die dem Käufer als bekannt zugerechnet werden.

8.3 The Seller has provided the Purchaser and/or its advisers with documents and other information requested by them on the Purchase Object, which are deemed to be known to the Purchaser.

Ohne dem Verkäufer den Nachweis weiterer Unterlagen, Informationen und Erkenntnisquellen abzuschneiden, die dem Käufer oder dessen Beratern zugänglich gemacht worden sind, gilt: Als dem Käufer bekannt zugerechnet werden (i) die im Zuge des Q&A Prozesses ausgetauschten Informationen samt der Hinweise in **Anlage 8.3** sowie (ii) die

Without prejudice to the Seller's ability to obtain evidence of other documents, information and sources of knowledge made available to the Purchaser or its advisers, the following shall be deemed to be known to the Purchaser: (i) the information exchanged in the course of the Q&A process including the

Informationen, die auf denjenigen Datenträgern (im Folgenden "Datenraum-DVDs" genannt) abgespeichert wurden, welche die Parteien dem Notar heute in einfacher Ausfertigung zu Beweis Zwecken zur Verwahrung mit dem Auftrag übergeben haben, die Datenraum-DVDs für die Dauer von 3 (drei) Jahren aufzubewahren. Von diesen Datenraum-DVDs erhalten der Verkäufer und der Käufer jeweils eine Kopie. Nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist darf der Notar die Datenraum-DVDs vernichten. Auf schriftliches Verlangen einer Partei wird der Notar dieser auf deren Kosten eine Kopie der Datenraum-DVDs zur Verfügung stellen oder ihr die Anfertigung einer Kopie ermöglichen.

8.4 Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich eine solche Haftung vereinbart ist, haftet der Verkäufer nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Unterlagen oder sonstigen Informationen, die der Käufer oder auch nur einer dessen Berater erhalten haben. Das gilt auch für alle sonstigen Angaben, die der Verkäufer oder Dritte vor Abschluss dieses Kaufvertrags gemacht haben (insbesondere Angaben zu Flächengrößen, Flächenqualitäten, Bewertungen des Kaufgegenstands, Angaben in Energieausweisen, etc.). Ziffer 9.3 bleibt unberührt.

8.5 Soweit dem Käufer und/oder dessen Beratern im Vorfeld der heutigen Beurkundung weitere Informationen zur Verfügung gestellt wurden (Teaser, Informationsmemorandum etc.) ist eine etwaige Haftung des Verkäufers auf den expliziten Inhalt der in diesem Kaufvertrag abgegebenen Verkäufergarantien beschränkt; alle sonstigen Angaben und Informationen gelten mithin ausschließlich als unverbindliche Arbeitshilfe, um dem Käufer seine eigenverantwortliche Erwerbsprüfung zu erleichtern, ohne dass den Verkäufer in diesem Zusammenhang eine Einstandsverpflichtung trifft oder bei etwaiger Unrichtigkeit eine Anpassung dieses Kaufvertrags nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt. Ziffer 9 bleibt unberührt.

information in Annex 8.3 and (ii) the information stored on that medium (hereinafter referred to as the "Data Room DVD"), which the Parties have now handed over in one copy to the notary for evidence purposes for safekeeping with the order to keep the Data Room DVD for a period of 3 (three) years. The Seller and the Purchaser each receive a copy of this Data Room DVD. After expiry of the storage period, the notary may destroy the Data Room DVD. At the written request of one of the Parties, the notary shall make a copy of the data storage medium available to it or enable it to make a copy at its expense.

8.4 Except as expressly provided in this Agreement, Seller shall not be liable for the accuracy and completeness of any documents or other information received by Purchaser or any of its advisors. This also applies to all other information provided by the Seller or third parties prior to the conclusion of this Agreement (in particular information on area sizes, area qualities, valuations of the Purchase Object, information in energy certificates, etc.). Clause 9.3 remains unaffected.

8.5 If further information (teaser, information memorandum, etc.) has been made available to the Purchaser and/or its advisers in advance of today's notarisation, any liability of the Seller shall be limited to the explicit content of the Seller Guarantees given in this Agreement; all other details and information shall therefore be deemed exclusively as a non-binding working aid to facilitate the Purchaser's own independent examination of the purchase, without the Seller having any obligation to assume liability in this connection or, in the event of any inaccuracy, any adjustment of this Agreement in accordance with the principles governing the disruption of the basis of business. Clauses 9 shall remain unaffected.

9. **VERJÄHRUNG; HAFTUNGSBESCHRÄNKUNGEN / LEGAL CONSEQUENCES OF BREACHES OF WARRANTIES; STATUTE OF LIMITATION; LIMITATIONS OF LIABILITY**

9.1 Für etwaige Ansprüche des Käufers aus diesem Kaufvertrag gelten – jeweils unbeschadet von Ziffer 9.3 – ausschließlich die folgenden Regelungen:

10.2 The following provisions shall apply exclusively to any claims of the Purchaser arising from this Agreement, notwithstanding clause 9.3 in each case:

9.2 Der Verkäufer haftet – vorbehaltlich der Einschränkung in Ziff. 9.3 – nicht. Vorbehaltlich der Beschränkung in Ziff. 9.3. ist eine Gewährleistung ausgeschlossen.

9.2 Subject to clause 9.3, any liability of the Seller shall be excluded. Subject to clause 9.3., all warranties of the Seller shall be excluded.

9.2.1 Der Verkäufer haftet weder für Garantie- oder sonstige Vertragsverletzungen noch aufgrund sonstiger Umstände, die der Käufer im Zeitpunkt der Beurkundung dieses Kaufvertrages kannte oder die ihm im Zusammenhang mit seiner Ankaufsprüfung fahrlässiger Weise unbekannt geblieben sind. Der vollständige Inhalt des Datenraums sowie alle weiteren Unterlagen und Informationen sowie die Antworten in dem Q&A Prozess, die dem Käufer zugänglich waren, sowie diejenigen Informationen, Sachverhalte und Tatsachen, die sich aus Ortsbesichtigungen hätten ergeben können und/oder sich aus der Bauakte oder sonstigen öffentlichen oder dem Käufer zugänglichen Registern ergeben, gelten als dem Käufer bekannt.

9.2.1 The Seller shall not be liable for any breach of warranty or any other breach of contract or for any other circumstance which the Purchaser knew of at the time of notarisation of this Agreement or which was negligently unknown to the Purchaser in connection with its Due Diligence. The full contents of the Data Room as well as all other documents and information as well as the answers in the Q&A process which were available to the Purchaser as well as any information, facts and figures which could have resulted from site inspections and/or which result from the construction file or other public registers or registers accessible to the Purchaser shall be deemed to be known to the Purchaser.

Der Begriff "Käufer" schließt für die Zwecke der Regelungen in dieser Ziffer 9.1 alle von dem Käufer beauftragten und sonstigen Dritte ein, die auf Seiten des Käufers mit der Vorbereitung dieses Vertrages oder mit der Due Diligence befasst waren.

For the purposes of this clause 9.1, the term "Purchaser" shall include all third parties engaged by the Purchaser and others who have been involved in the preparation of this Agreement or the Due Diligence on the part of the Purchaser.

9.2.2 Der Verkäufer haftet ausschließlich für unmittelbare Schäden des Käufers. Eine Inanspruchnahme des Verkäufers auf Ersatz von entgangenen Geschäftschancen,

9.2.2 The Seller shall only be liable for direct damages to the Purchaser. A claim against the Seller for compensation for lost business opportunities, lost profits (sec. 252 BGB), futile expenses (sec. 284 BGB), indirect damages or

entgangenem Gewinn (§ 252 BGB), vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB), mittelbarer Schäden oder Folgeschäden sowie interner Kosten des Käufers (einschließlich Nebenkosten wie z.B. Berater und/oder Sachverständigenkosten ist vorbehaltlich der Regelungen in Ziffer 9.3 ausgeschlossen. Im Falle lediglich einfacher Fahrlässigkeit sind etwaige Ansprüche des Käufers darüber hinaus auf den Ersatz typischer, vorhersehbarer Schäden beschränkt.

consequential damages as well as internal costs of the Purchaser (including incidental costs such as consultants and/or expert costs) shall be excluded subject to the provisions in clause 9.3. In the event of simple negligence only, any claims of the Purchaser shall also be limited to compensation for typical, foreseeable damages.

9.2.3 Alle Ansprüche des Käufers aus und im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag verjähren 12 (zwölf) Monate ab dem heutigen Tag der Beurkundung.

9.2.3 Any claims of the Purchaser under and in connection with this Agreement shall become time-barred 12 (twelve) months after the date of today's notarisation.

9.2.4 Ansprüche und Rechte des Käufers sind ausgeschlossen, wenn

9.2.4 Claims and rights of the Purchaser are excluded if

(a) der Verkäufer den betreffenden Schaden beseitigt hat;

(a) the Seller has remedied the damage in question;

(b) die Haftung des Verkäufers auf einer Gesetzes-, Rechtsprechungs- oder Verwaltungspraxisänderung beruht, die nach der Beurkundung dieses Kaufvertrags erfolgt;

(b) the Seller's liability is based on a change in the law, case law or administrative practice following the notarisation of this Agreement;

(c) (und soweit) der betreffende Schaden auf der Verletzung einer Schadensminderungspflicht eines Käufers gemäß § 254 BGB beruht;

(c) (and to the extent) the damage in question is due to a breach of a Purchaser's duty to mitigate damage pursuant to sec. 254 BGB;

(d) soweit der Schaden von einem Dritten (z.B. einer Versicherung) ersetzt verlangt werden kann und für den Fall, dass eine Kompensation aus einer Versicherung erlangt wird, der Verkäufer dem Käufer etwaige Versicherungsleistungen zur Verfügung stellen wird, die zur Kompensation eines dem Käufer entstandenen Schadens dienen und nicht zur Kompensation eines Eigenschadens des Verkäufers benötigt werden (Ziffer 5.7.2).

(d) insofar as the damage can be claimed from a third party (e.g. an insurance company) and in the event that compensation is obtained from an insurance company, the Seller will make available to the Purchaser any insurance benefits which serve to compensate the Purchaser for any damage incurred and which are not required to compensate the Seller for any damage to the Seller's property (clause 5.7.2).

9.3 Alle in diesem Kaufvertrag enthaltenen

9.3 All limitations and exclusions of

Haftungsbeschränkungen und -ausschlüsse sowie die Verkürzung von Verjährungszeiten gelten nicht, soweit:

liability contained in this Agreement, as well as the shortening of limitation periods, do not apply to the extent that they do:

9.3.1 Schäden vom Verkäufer vorsätzlich verursacht wurden; oder

9.3.1 damage was caused intentionally by the Seller; or

9.3.2 der Verkäufer Mängel oder Schäden arglistig verschwiegen hat; oder

9.3.2 the Seller has fraudulently concealed defects or damage; or

9.3.3 in diesem Kaufvertrag etwas anderes bestimmt ist.

9.3.3 something else is stipulated in this Agreement

10. UMWELTSCHÄDEN / ENVIRONMENTAL DAMAGE

10.1 **"Umweltschäden"** im Sinne dieses Kaufvertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen, Schadstoffe, sonstige nachteilige Veränderungen der Wassereigenschaften i.S.d. §§ 22, 34 Wasserhaushaltsgesetz, gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe in und an baulichen Anlagen (wie z.B. Asbest), im Boden eingeschlossene bauliche und technische Anlagen und Teile davon (wie z. B. Fundamente, Bunkeranlagen oder Leitungen), Bodendenkmäler, Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Kampfstoffe und Kampfmittel, sowie Abfälle auf, in oder unter dem Kaufgegenstand, einschließlich des Grundwassers, und zwar auch, soweit diese von dem Kaufgegenstand oder dessen Untergrund ausgegangen sind oder ausgehen werden. **"Umweltschäden"** sind insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 BBodSchG oder im Sinne von § 2 Umweltschadensgesetz, ferner in oder an baulichen Anlagen vorhandene gefährliche Stoffe oder Zubereitungen im Sinne von § 3a Chemikaliengesetz oder der Richtlinie 67/548/EWG. "Bauliche Anlagen" im Sinne der vorstehenden Regelung umfassen auch oberirdische und unterirdische Gebäude und Anlagen (einschließlich Rohrleitungen, Kanalisation, Tanks, Fundamente etc.) ohne Rücksicht darauf, ob diese mit dem Kaufgegenstand fest verbunden sind oder sonst eine rechtliche Einheit mit dem Kaufgegenstand bilden. Soweit in diesem

10.1 **"Environmental damage"** within the meaning of this Agreement means all soil, soil air, farmland water, surface water and groundwater contamination, pollutants, other adverse changes to water properties within the meaning of sec. 22, 34 of the German Water Resources Act, hazardous or environmentally hazardous substances in and on buildings (e.g. asbestos), structural and technical installations enclosed in the ground and parts thereof (e.g. foundations, bunkers or pipelines), monuments to the ground, damage to species and natural habitats, warfare agents and explosive ordnance, as well as waste on, in or under the object of purchase, including groundwater, even insofar as these have emanated or will emanate from the object of purchase or its subsoil. **"Environmental damage"** shall in particular also include harmful soil changes, suspected sites, contaminated sites and sites suspected of being contaminated by contaminated sites within the meaning of sec. 2 German Federal Soil Protection Law or within the meaning of sec. 2 Environmental Damage Act, as well as hazardous substances or preparations within the meaning of sec. 3a Chemicals Act or Directive 67/548/EEC present in or on building structures. "Construction works" within the meaning of the above provision also include above-ground and underground buildings and installations (including pipelines, sewers, tanks, foundations, etc.) regardless of whether they are firmly

Absatz auf gesetzliche Vorschriften oder Verordnungen Bezug genommen wird, werden die betreffenden Definitionen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien einschließlich (sonstiger) europarechtlicher Vorgaben.

connected to the object of purchase or otherwise form a legal unit with the Purchase Object. Insofar as reference is made in this paragraph to statutory provisions or ordinances, the definitions concerned shall be supplemented by the relevant ordinances, administrative regulations and technical guidelines, including (other) European legal requirements.

10.2 Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Kaufgegenstands von Umweltschäden. Soweit rechtlich zulässig und sofern sich aus diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt, ist jegliche aus einem Umweltschaden resultierende Haftung des Verkäufers ausgeschlossen.

10.2 The Seller does not owe the freedom of the Purchase Object from Environmental Damage. To the extent permitted by law and unless otherwise expressly provided in this Agreement, any liability of the Seller resulting from any Environmental Damage shall be excluded.

10.3 Sowohl die dem Käufer offengelegten Umstände als auch das Risiko verdeckter Umweltschäden sind bei der Bemessung des Kaufpreises wertmindernd berücksichtigt.

10.3 Both the circumstances disclosed to the Purchaser and the risk of hidden Environmental Damages are taken into account in the calculation of the Purchase Price.

10.4 Der Käufer hat den Verkäufer von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen aus Ansprüchen und von allen Nachteilen, einschließlich damit verbundener externer und interner Kosten, aufgrund von Rechten bzw. Ansprüchen von Behörden, Privatpersonen oder sonstigen Dritten uneingeschränkt freizustellen, die sich auf Umweltschäden beziehen, insbesondere von Ansprüchen auf und Kosten für Untersuchungen, Überwachungen, Sicherungen, Sanierungen und die Entsorgung solcher Umweltschäden. Wird der Verkäufer öffentlich-rechtlich oder zivilrechtlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung herangezogen, hat der Käufer diese Maßnahmen, einschließlich aller damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen auf eigene Kosten für den und in Abstimmung mit dem Verkäufer durchzuführen oder - sobald es der Verkäufer verlangt - dem Verkäufer die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Durchführung der Maßnahmen zu erstatten. Werden Umweltschäden festgestellt, hat jede Partei die andere darüber unverzüglich schriftlich zu informieren.

10.4 The Purchaser shall indemnify the Seller without limitation against all public-law and civil-law obligations arising from claims and against all disadvantages, including associated external and internal costs, based on rights or claims of authorities, private persons or other third parties relating to Environmental Damage, in particular claims for and costs of investigations, monitoring, safeguarding, destruction and disposal of such Environmental Damage. If the Seller is called upon under public or civil law to carry out measures for inspection, monitoring, securing, remediation or disposal, the Purchaser shall carry out these measures, including all related measures, at its own expense for and in agreement with the Seller or - if the Seller so requires - reimburse the Seller for the anticipated total costs of carrying out the measures. If Environmental Damage is found, each Party shall immediately inform the other in writing.

- | | | | |
|------|--|------|---|
| 10.5 | Der in dieser Ziffer 10 vereinbarte Haftungsausschluss und die Freistellungsverpflichtung gelten auch zugunsten solcher Personen und Gesellschaften, die für eine Verantwortung des Verkäufers wegen Umweltschäden einzustehen haben, und zwar in der Weise, dass diese Personen und Gesellschaften aus dieser Regelung unmittelbar selbst berechtigt sind, eigene Ansprüche geltend zu machen (echter Vertrag zu Gunsten Dritter, § 328 Abs. 1 BGB). | 10.5 | The exclusion of liability and the obligation to indemnify agreed in this clause 10 shall also apply in favour of such persons and companies as are liable for the Seller's responsibility for Environmental Damage in such a way that these persons and companies are directly entitled to assert their own claims arising from this provision (genuine contract in favour of third parties, sec. 328 para. 1 BGB). |
| 10.6 | Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer sind ausgeschlossen; dies gilt insbesondere für Ansprüche gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG oder § 9 Abs. 2 USchadG. | 10.6 | Any compensation claims of the Purchaser against the Seller are excluded; this applies in particular to claims pursuant to sec. 24 para. 2 BBodSchG or section 9 para. 2 USchadG. |
| 11. | AUFLASSUNG UND EINIGUNG, LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG / CONVEYANCE AND AGREEMENT, PRIORITY NOTICE OF CONVEYANCE, DELETION CONSENT | | |
| 11.1 | Die Parteien erklären die Auflassung und Einigung wie folgt:

<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
Hier folgt in der Urschrift die Auflassung und Einigung.
<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> | 11.1 | The Parties declare the conveyance and agreement as follows:

<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
Here follows in the original the conveyance and agreement.
<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> |
| | Der Notar wird - einseitig unwiderruflich - angewiesen, den Umschreibungsantrag erst dann zu stellen, wenn der Verkäufer den Erhalt des vollständigen Kaufpreises gegenüber dem Notar schriftlich (E-Mail ist ausreichend) bestätigt hat und (ii) der Käufer dem Notar zudem nachgewiesen hat, dass die infolge dieses Kaufvertrags anfallenden Grunderwerbsteuern vollständig bezahlt worden sind oder der Käufer die Zahlung nachgewiesen hat. Der Verkäufer wird diese Bestätigung unverzüglich nach Erhalt der Zahlungen erteilen. Vorher darf der amtierende Notar Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Verhandlung nur unvollständig, ohne die Auflassungs- und Einigungserklärungen erteilen. | | The notary is instructed - unilaterally and irrevocably - to make the transfer application only after the Seller has confirmed in writing to the notary the receipt of the full Purchase Price (e-mail is sufficient) and (ii) the Purchaser has also proved to the notary that the land transfer taxes incurred as a result of this Agreement have been paid in full or that the Purchaser has proven payment. The Seller will issue such confirmation immediately upon receipt of payment. Before this, the acting notary may only issue copies or certified copies of this negotiation incompletely, without the declarations of conveyance and agreement declaration. |
| 11.2 | Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zur | 11.2 | The Seller approves and the Purchaser applies for registration of a priority notice on the creation of |

Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Grundbesitz 1 zur Eintragung in das Grundbuch sowie einer Erbbaurechtsverschaffungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Erbbaurechts am Grundbesitz 2 zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch.

Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung dieser Vormerkungen im Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung auf den Käufer im Grundbuch, sofern keine Zwischeneintragungen oder nur solche mit Zustimmung des Käufers erfolgt sind.

11.3 Der Notar ist berechtigt, alle Anträge getrennt, eingeschränkt zu stellen, auch zurückzunehmen und neu zu stellen.

11.4 Abgesehen von einer Abtretung an die finanzierende Bank ist eine Abtretung des Auflassungsanspruchs oder der Eigentumsverschaffungsvormerkung nur mit Zustimmung des Verkäufers und nur vor dem amtierenden Notar möglich.

11.5 Die Parteien bevollmächtigen hiermit unwiderruflich den Notar, die Löschung der zu Gunsten des Käufers eingetragenen Eigentumsvormerkungen zu bewilligen und zu beantragen. Die Parteien weisen den Notar im Innenverhältnis (ohne Auswirkung auf die Wirksamkeit erteilter Vollmacht im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt) an, beim Grundbuchamt die Löschung der Eigentumsvormerkungen zu beantragen - und zwar ohne Beachtung etwaiger Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechte des Käufers -, sobald:

11.5.1 Der Verkäufer dem Notar schriftlich oder per E-Mail mitteilt, dass er vom Vertrag ganz oder teilweise zurückgetreten ist oder der Anspruch des Käufers auf Durchführung des Kaufvertrags sonst erloschen ist und

11.5.2 der Notar den Käufer über die Mitteilung des Verkäufers

ownership to secure the Purchaser's claim to the creation of ownership of the Property 1 for entry in the land register, and on the creation of a hereditary building right to secure the Purchaser's claim to the creation of own hereditary building right of the Property 2 for entry in the hereditary building rights register..

The Parties authorise and request the cancellation of these reservations at the time of the transfer of ownership to the Purchaser in the land register, provided that no intermediate entries or only such with the consent of the Purchaser have been made.

The notary is entitled to file all applications separately, with restrictions, to withdraw them and to file new ones.

With the exception of an assignment to the financing bank, an assignment of the right of conveyance or the priority notice for the creation of ownership is only possible with the consent of the Seller and only before the acting notary.

The Parties hereby irrevocably authorize the notary to authorize and request the deletion of the proprietary notices entered in favor of the Purchaser. The Parties shall instruct the notary in the internal relationship (without effect on the validity of the power of attorney granted in the external relationship, in particular vis-à-vis the land registry office) to apply to the land registry office for the deletion of the priority notices of ownership - and this without taking into account any retention or refusal of performance by the Purchaser - as soon as possible:

The Seller shall notify the notary in writing or by e-mail that he has withdrawn from the contract in whole or in part or that the Purchaser's claim to performance of the Agreement has otherwise expired, and

the notary has informed the Purchaser of the Seller's notification

gemäß Ziffer 11.5.1 schriftlich oder per E-Mail benachrichtigt hat und

in accordance with clause 11.5.1 in writing or by e-mail, and

11.5.3 der Käufer innerhalb von 10 (zehn) Bankarbeitstagen nach Absendung der Benachrichtigung gemäß Ziffer 11.5.2 dem Notar weder (i) nachweist, dass kein wirksamer Rücktritt erfolgt ist, noch (ii) dem Notar eine vollstreckbare gerichtliche Verfügung im Eilverfahren zugegangen, nach der es dem Notar untersagt ist, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen,

11.5.3 within 10 (ten) bank working days after sending the notification in accordance with clause 11.5.2, the Purchaser neither (i) proves to the notary that no effective rescission has taken place nor (ii) received from the notary an enforceable court order in summary proceedings according to which the notary is prohibited from having the notice cancelled,

oder der Käufer gegenüber dem Notar oder dem Verkäufer eine schriftliche Erklärung (per E-Mail ist ausreichend) abgegeben hat, die auf eine Nichtdurchführung oder Rückabwicklung dieses Kaufvertrags abzielt (z.B. Rücktritt oder Anfechtung).

or the Purchaser has made a written declaration (by e-mail is sufficient) to the notary or to the Seller, aimed at non-execution or rescission of this Agreement (e.g. withdrawal or rescission).

12. RÜCKTRITTSRECHTE / RIGHTS OF WITHDRAWAL

12.1 Die Parteien sind berechtigt von diesem Kaufvertrag insgesamt zurückzutreten, wenn der Kaufpreis bis zum Ablauf des 30. April 2020 nicht zur Zahlung fällig gestellt worden ist.

12.1 The Parties shall be entitled to withdraw from this Agreement in its entirety, if the Purchase Price has not been made due for payment by the expiry of 30 April 2020.

Dieses Rücktrittsrecht erlischt, sobald die Kaufpreisfälligkeit voraussetzungen vollständig erfüllt sind.

This right of withdrawal expires as soon as the Conditions for Maturity of the Purchase Price been met in full.

12.2 Der Verkäufer ist – nach erfolglosem Verstreichen einer schriftlich gesetzten Nachfrist von weiteren 10 Bankarbeitstagen – berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn sich der Käufer länger als 5 (fünf) Bankarbeitstage in Zahlungsverzug befindet.

12.2 The Seller shall be entitled - after setting a grace period of 10 (ten) Bank Working Days in writing - to withdraw from this Agreement if the Purchaser is 5 (five) Bank Working Days in arrears with the payment of the Purchase Price.

12.3 Wird hinsichtlich des Kaufgegenstandes oder eines Teils hiervon ein Vorkaufsrecht ausgeübt,

12.3 If a statutory right of first refusal is exercised for the Purchase Object in whole or in part,

12.3.1 erlöschen die Pflichten des Verkäufers in Bezug auf den von der Vorkaufsrechtsausübung betroffenen Kaufgegenstand; dies gilt insbesondere für die Verpflichtung zur Übereignung des Kaufgegenstandes, und

12.3.1 the Seller's obligations with respect to the Purchase Object affected by the exercise of the right of first refusal shall lapse; this shall apply in particular to the obligation to transfer ownership of the object of purchase, and

12.3.2 erlischt die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe des vom Rücktritt betroffenen Anteils des Kaufpreises.

Der Verkäufer ist in einem solchen Fall zudem berechtigt, von diesem Kaufvertrag insgesamt oder hinsichtlich des davon betroffenen Teils zurückzutreten. Der Rücktritt nach dieser Ziffer 12.3.2 entfaltet nur für den zwischen den Parteien dieser Urkunde geschlossenen Kaufvertrag Wirkung, nicht aber für den durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten.

12.4 Im Fall des Rücktritts einer Partei nach Ziffer 12.1 trägt die Partei, die den Nichteintritt der aufschiebenden Bedingung zu vertreten hat, in Fall eines Rücktritts nach Ziffer 12.2 oder 12.3 der Käufer die Notar- und Grundbuchkosten in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag, etwaige schon entstandene Kosten seiner Durchführung und die Kosten seiner Rückabwicklung.

Ist bei einem Rücktritt gemäß Ziffer 12.1 die Kaufpreisfälligkeit allein wegen des Nichteintritts der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffern 4.1.1 oder 4.1.3 nicht eingetreten; trägt der Verkäufer die Notar- und Grundbuchkosten in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag sowie etwaige schon entstandene Kosten seiner Durchführung und die Kosten seiner Rückabwicklung.

12.4.1 Für alle anderen Kosten (einschließlich Kosten für Bestellung und Eintragung sowie Löschung von Finanzierungsgrundpfandrechten) gilt, dass jede Partei ihre Kosten selbst trägt. Im Übrigen sind wechselseitige Schadenersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche der Parteien im Falle eines solchen Rücktritts ausgeschlossen.

12.4.2 Im Fall des Rücktritts des Verkäufers nach Ziffer 12.2

12.3.2 the Purchaser's obligation to pay the Purchase Price in the amount of the portion of the purchase price affected by the rescission expires.

The Seller shall be entitled in such case to withdraw from this Agreement entirely or with regard to the part affected by the right of first refusal. Withdrawal pursuant to clause 12.3.2 shall only have effect for the Agreement concluded between the Parties to this deed, but not for the Agreement concluded between the Seller and the party entitled to pre-emption through the exercise of the right of pre-emption.

12.4 In the event of withdrawal of a Party pursuant to clause 12.1 the Party responsible for non-fulfillment of the condition precedent, in the event of a withdrawal of a Party pursuant to clause 12.2 or 12.3, the Purchaser shall bear the notarial and land register costs in connection with this Agreement, any costs already incurred for its implementation and the costs of its reversal.

If, in the event of a withdrawal pursuant to clause 12.1 the due date of the purchase price has not occurred solely due to the non-occurrence of the conditions for maturity pursuant to Sections 4.1.1 or 4.1.3, the Seller shall bear the notarial and land register costs in connection with this Agreement and any costs already incurred for its implementation and the costs of its reversal.

12.4.1 For all other costs (including costs for ordering and registration as well as cancellation of financing mortgages), each Party shall bear its own costs.

In addition, mutual claims for damages or reimbursement of expenses by the Parties in the event of such withdrawal are excluded.

12.4.2 In the event of withdrawal of the Seller pursuant to Section 12.2, the

verspricht der Käufer dem Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 10% des Kaufpreises; diese ist verwirkt bei einem Rücktritt des Verkäufers nach Ziffer 12.2. Weitergehende Ansprüche des Verkäufers bleiben unberührt. Auf weitergehende Schadenersatzansprüche wird jedoch der geleistete pauschale Schadenersatz in vorgenannter Höhe angerechnet.

Purchaser shall promise the Seller a contractual penalty in the amount 10% of the Purchase Price; this shall be forfeited if the Seller withdraws from the contract pursuant to Section 12.2. Further claims of the Seller shall remain unaffected. However, the lump-sum compensation paid in the aforementioned amount shall be offset against any further claims for damages.

- | | | | |
|--------|--|--------|--|
| 12.4.3 | Mit Ausnahme des Rücktrittsrechts in Ziffer 12.3 ist ein Rücktritt von diesem Kaufvertrag nur insgesamt und nicht einzeln in Bezug auf den Grundbesitz 1 oder den Grundbesitz 2 zulässig. | 12.4.3 | With the exception of the right of rescission in Section 12.3, rescission of this Agreement is only permissible in its entirety and not separately with respect to the Property 1 or Property 2. |
| 12.5 | Der Rücktritt ist gegenüber der jeweils anderen Partei zu Händen des Notars zu erklären, der hiermit entsprechend unwiderruflich empfangsbevollmächtigt wird. Der Notar wird der jeweils anderen Partei unverzüglich eine Kopie der Rücktrittserklärung zuleiten. | 12.5 | Withdrawal must be declared to the other Party for the attention of the notary, who is hereby irrevocably authorised to receive it. The notary shall immediately forward a copy of the declaration of withdrawal to the other Party. |
| 12.6 | Eine Rückerstattung etwaiger Zahlungen durch den Verkäufer erfolgt jeweils nur Zug um Zug gegen Löschung der Auflassungsvormerkung und etwaiger vom Käufer veranlasster Finanzierungsgrundpfandrechte. Im Übrigen gelten für die Rückabwicklung die §§ 346 ff. BGB, soweit nicht in diesem Vertrag ein anderes geregelt ist. | 12.6 | A refund of any payments by the Seller shall only be made concurrently with the deletion of the priority notice of conveyance and of any financing mortgages initiated by the Purchaser. For the rest, sec. 346 et seq. BGB shall apply to the reverse transaction unless otherwise regulated in this Agreement. |
| 12.7 | Soweit Rücktrittsrechte in diesem Vertrag nicht ausdrücklich vorgesehen sind, sind sie ausgeschlossen. | 12.7 | Insofar as rights of withdrawal are not expressly provided for in this Agreement, they shall be excluded. |
| 12.8 | Ferner ist die Ausübung eines Rücktrittsrechts für diejenige Partei ausgeschlossen, die den Rücktrittsgrund zu vertreten hat. | 12.8 | Furthermore, the exercise of a right of withdrawal is excluded for the Party responsible for the reason for withdrawal. |
| 13. | VOLLZUGSAUFTRAG, BEVOLLMÄCHTIGUNG DES NOTARS / EXECUTION ORDER, AUTHORISATION OF THE NOTARY PUBLIC | | |
| 13.1 | Die Parteien ermächtigen und beauftragen den amtierenden Notar mit der Durchführung des vorstehenden Kaufvertrags. Er ist berechtigt, alle zum Vollzug dieses Kaufvertrags erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und für die | 13.1 | The Parties authorise and instruct the acting notary to execute the above Agreement. He is entitled to request and receive all approvals and declarations required for the execution of this Agreement on behalf of the Parties, which become |

Beteiligten entgegenzunehmen, die mit ihrem Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

Des Weiteren ist er berechtigt, alle im Zusammenhang mit dem Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Anträge, auch teilweise getrennt und eingeschränkt, zu stellen und in gleicher Weise zurückzunehmen. Ihre Erledigung soll je nach Eintragsreife und aufgrund der vom amtierenden Notar zu stellenden Einzelanträge erfolgen.

Der Auftrag bezieht sich auf den amtierenden Notar, seinen Vertreter im Amt sowie seinen Verwalter.

Die Parteien bevollmächtigen den Notar, seinen Vertreter im Amt sowie seinen Verwalter, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, Rangerklärungen abzugeben, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Kaufvertrags erforderlich sein sollte, und sie im Grundbuchverkehr sowie gegenüber allen beteiligten Behörden, Institutionen und Personen uneingeschränkt zu vertreten.

14. WEITERE VOLLMACHT / ADDITIONAL POWER OF ATTORNEY

14.1 Die Parteien bevollmächtigen und beauftragen hiermit - mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger unter Befreiung von § 181 BGB und jede für sich allein - die Notariatsmitarbeiter(innen) des amtierenden Notars

14.1 The Parties hereby authorise and commission - with effect for themselves and their legal successors under exemption from sec. 181 BGB and each for itself - the notarial employees of the officiating notary

Frau Iris Jensen, Herrn Jürgen Timm, Frau Christina Schulze,

geschäftsansässig bei dem amtierenden Notar,

resident with the acting notary,

in dieser Vertrags- und Grundstückssache für sie nach pflichtgemäßem Ermessen des Notars alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere die Auflassung, Rückauflassung, Rangrücktritte, Bewilligungen und Anträge jeder Art hinsichtlich von Rechten in Abteilung II und III zu erklären, Identitätsbestätigungen und sofern

to make and receive all necessary declarations in this contractual and property matter on their behalf at the notary's dutiful discretion, in particular to declare conveyance, surrender, subordination, approvals and applications of any kind with regard to rights in sections II and III, to make identity confirmations and, if necessary, also declarations with regard to the modification of the

	erforderlich auch Erklärungen hinsichtlich der Änderung des Kaufgegenstands (und auch des Belastungsgegenstands) abzugeben sowie überhaupt alles zu tun, was zum Vertragsvollzug - sowie ggf. auch für dessen Rückabwicklung - erforderlich oder zweckmäßig ist.		Purchase Object (and also the encumbrance object), and to do everything that is necessary or expedient for the execution of the Agreement - and, if necessary, also for its reversal - on behalf of the notary.
14.2	Die Vollmacht wird unwiderruflich und unabhängig von der Wirksamkeit des Kaufvertrags erteilt; sie erlischt 6 (sechs) Monate nach seiner vollständigen vertragsgemäßen Abwicklung.	14.2	The power of attorney shall be granted irrevocably and independently of the validity of the Agreement; it shall expire 6 (six) months after its complete settlement in accordance with the Agreement.
14.3	Von der Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter im Amt sowie seinem Verwalter Gebrauch gemacht werden, der mit der Überwachung der ordnungsgemäßen Ausübung der Vollmacht beauftragt wird.	14.3	The power of attorney may only be exercised before the acting notary, his representative in office and his administrator, who is charged with supervising the proper exercise of the power of attorney.
15.	KOSTENREGELUNG, GRUNDERWERBSTEUER / COST REGULATION, REAL ESTATE TRANSFER TAX		
15.1	Sämtliche mit der Beurkundung, dem Vollzug und der Abwicklung dieses Kaufvertrags zusammenhängenden Kosten trägt der Käufer, soweit nicht in diesem Kaufvertrag etwas anderes geregelt ist. Kosten für die Löschung von solchen Belastungen, die vom Käufer nach Maßgabe dieses Kaufvertrags nicht übernommen werden, trägt der Verkäufer. Kosten in Zusammenhang mit einer Nachgenehmigung oder Vollmachtsbestätigung durch eine Partei trägt die jeweils vertretene Partei.	15.1	All costs associated with the notarisation, execution and execution of this Agreement shall be borne by the Purchaser, unless otherwise stipulated in this Agreement. Costs for the cancellation of such charges which are not assumed by the Purchaser in accordance with this Agreement shall be borne by the Seller. Costs in connection with a subsequent approval or confirmation of power of attorney by a Party shall be borne by the respective represented Party.
15.2	Der Käufer trägt auch die Grunderwerbsteuer und stellt den Verkäufer hiermit von jeglicher Haftung für die Grunderwerbsteuer in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag frei.	15.2	The Purchaser shall also bear the real estate transfer tax and hereby indemnifies the Seller against any liability for the real estate transfer tax in connection with this Agreement.
15.3	Der Käufer ist verpflichtet, die von ihm geschuldeten Kosten sowie die Grunderwerbsteuer jeweils bei Fälligkeit zu zahlen.	15.3	The Purchaser is obliged to pay the costs owed by him as well as the real estate transfer tax when due.
15.4	Jede Partei trägt die ihr entstandenen Beraterkosten selbst, soweit nicht in diesem Kaufvertrag ein anderes geregelt ist.	15.4	Each party shall bear its own consultancy costs, unless otherwise stipulated in this Agreement.

16. BELEHRUNGEN / INSTRUCTIONS

- 16.1 Der Notar belehrte die Erschienenen über die gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BauGB, § 25 BauGB, bestehenden Vorkaufsrechte und über die Haftung des Kaufgegenstands für rückständige öffentliche Lasten. 16.1 The notary instructed the persons appearing about the pre-emptive rights existing pursuant to sec. 24 (1) and (2) BauGB, section 25 BauGB, and about the liability of the Purchase Object for outstanding public encumbrances.
- 16.2 Der Notar belehrte nach Artikel 1 DS-GVO. Ihm wurde die Zustimmung zur Speicherung und Verarbeitung der mit der Angelegenheit zusammenhängenden Daten erteilt. 16.2 The notary instructed in accordance with Art. 1 DS-GVO. He pointed out that the data related to this matter will be saved and processed.
- 16.3 Er wies ferner darauf hin, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht, die Umschreibung von der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung abhängig ist und diese Bescheinigung vom Finanzamt erst erteilt wird, wenn die Grunderwerbsteuer gezahlt, sichergestellt oder gestundet worden ist, wobei deren Erteilung unter anderem auch davon abhängig sein kann, dass der Notar dem Finanzamt die steuerlichen Identifikationsnummern der Parteien mitteilt. Die Parteien verpflichten sich, diese - sofern noch nicht geschehen - dem Notar unverzüglich mitzuteilen. 16.3 He also pointed out that ownership only passes with the transfer in the land register, that the transfer is dependent on the presentation of the tax clearance certificate and that this certificate is only issued by the tax office once the real estate transfer tax has been paid, secured or deferred, whereby the issue of this certificate may also be dependent on the notary providing the tax office with the tax identification numbers of the Parties. The Parties undertake to inform the notary of such numbers without delay if they have not yet been provided.
- 16.4 Er belehrte die Erschienenen darüber, dass unbeschadet der Vereinbarungen in diesem Kaufvertrag die Parteien für die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Gerichtskosten als Gesamtschuldner haften. Eine steuerliche Beratung hat er nicht übernommen. 16.4 He instructed the persons appearing that, without prejudice to the provisions of this Agreement, the Parties shall be jointly and severally liable for the real estate transfer tax and the notarial and court costs. He did not provide any tax advice.
- 16.5 Der Notar belehrte die Erschienenen über die Notwendigkeit der Vollständigkeit der zu dem Grundstückskauf abgegebenen Erklärungen sowie insbesondere darüber, dass etwaige Nebenabreden der Parteien, die nicht beurkundet sind, zur Nichtigkeit aller Vereinbarungen einschließlich dieser Urkunde führen können. Die Erschienenen versicherten, dass ihre Angaben vollständig sind und Nebenabreden nicht getroffen wurden. 16.5 The notary instructed the persons appearing about the necessity of the completeness of the declarations made on the purchase of the property and, in particular, about the fact that any subsidiary agreements of the parties which are not notarised may lead to the nullity of all agreements including this deed. The persons appearing assured that their information was complete and that no ancillary agreements had been made.
- ## 17. MITTEILUNGEN / NOTICES
- 17.1 Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen an den Verkäufer im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag sind schriftlich in 17.1 All notices and declarations to the Seller in connection with this Agreement shall be made in writing

deutscher Sprache abzufassen und per E-Mail oder per Kurier oder einer anderen von dem Verkäufer zuvor akzeptierten Übermittlungsart an folgende inländische Adressen zu schicken, falls keine andere inländische Adresse in der entsprechenden Form mindestens 2 (zwei) Bankarbeitstage zuvor mitgeteilt wurde:

in the German language and sent by e-mail or courier or any other means of transmission previously accepted by the Seller to the following domestic addresses if no other domestic address has been communicated in the appropriate form at least 2 (two) banking days in advance:

Jörn Fingerhuth, Pinsent Masons Germany LLP, Ottostrasse 21, 80333 Munich, Germany

17.2 Sind im Kaufvertrag Mitteilungen per E-Mail zu versenden, gehen diese an:

17.2 If there are notifications to be sent by e-mail in the Agreement, these shall be sent to:

Für den Verkäufer:

For the Seller:

[REDACTED]

Für den Käufer:

For the Purchaser:

[REDACTED]

c/ Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg Willy-Brandt Platz 16-20, 38102 Braunschweig

17.3 Die Parteien bestellen die von ihnen unter Ziffer 17.1 und 17.2 genannten Zustellungsempfänger auch als Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigte für die Erhebung einer Klage und die in einem anhängigen Rechtsstreit zu bewirkenden Zustellungen. Bis zur Bestellung eines neuen inländischen Zustellungsbevollmächtigten gilt jeweils der zuletzt ernannte Zustellungsbevollmächtigte unwiderruflich als Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigter für Zustellungen jeder Art.

17.3 The Parties shall also appoint the addressees of service referred to in clauses 17.1 and 17.2 as agents for receipt and service of documents for the purpose of bringing an action and for effecting service in a pending dispute. Until the appointment of a new domestic authorised agent for service, the last appointed authorised agent for service shall irrevocably be deemed to be the receiving and service agent for service of any kind.

18. KARTELLRECHTLICHE FREIGABE / ANTITRUST CLEARANCE

Der Käufer hat nach Prüfung der einschlägigen Voraussetzungen mitgeteilt, dass die relevanten Umsatzgrenzen des GWB oder europäischer Bestimmungen über die Fusionskontrolle in Bezug auf den mit dieser Urkunde vereinbarten Verkauf und

After examining the relevant conditions, the Purchaser has notified that the relevant turn-over limits of the German Act against Restraints of Competition or European provisions on merger control with regard to the sale and

die Veräußerung des Kaufgegenstands nicht erreicht werden, so dass eine kartellrechtliche bzw. fusionskontrollrechtliche Melde- bzw. Genehmigungspflicht nicht besteht.

disposal of the Purchase Object agreed with this deed have not been reached, so that there is no obligation to notify or obtain approval under antitrust or merger control law.

19. RECHTSNACHFOLGE / LEGAL SUCCESSOR

19.1 Im Falle einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufgegenstands oder auch nur eines Teils hiervon oder einer sonstigen Rechtsnachfolge hat der Käufer seine aus diesem Kaufvertrag folgenden Verpflichtungen auch allen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und dabei zugleich sicherzustellen, dass auch alle deren weiteren - unmittelbar und mittelbar darauffolgenden - Rechtsnachfolger ebenfalls entsprechend verpflichtet werden, so dass der Verkäufer gegenüber diesen jeweils dieselben Ansprüche erlangt wie gegen den Käufer aus diesem Kaufvertrag.

19.1 In the event of a sale or other transfer of the Purchase Object or even only a part thereof or any other legal succession, the Purchaser shall also impose his obligations arising from this Agreement on all his legal successors and at the same time ensure that all their further legal successors - directly and indirectly following them - shall also be obligated accordingly, so that the Seller shall obtain the same claims against them as against the Purchaser arising from this Agreement.

19.2 Die Auferlegung vorgenannter Verpflichtungen ist jeweils als echter Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB so auszugestalten, dass der Verkäufer berechtigt ist, seine Rechte und Ansprüche auch unmittelbar gegenüber allen betreffenden Rechtsnachfolgern als Gesamtschuldner geltend zu machen. Die Übernahmen haben keine schuldbefreiende Wirkung. Die ordnungsgemäße Umsetzung und Erfüllung hat der Käufer dem Verkäufer in geeigneter Weise nachzuweisen.

19.2 The imposition of the aforementioned obligations shall in each case be structured as a genuine contract in favour of third parties within the meaning of sec. 328 para. 1 BGB in such a way that the Seller is entitled to assert his rights and claims also directly against all legal successors concerned as joint and several debtors. The takeovers do not have a debt-discharging effect. The Purchaser shall prove to the Seller in a suitable manner that the goods have been implemented and fulfilled in accordance with the regulations.

19.3 SONSTIGES / OTHER

19.3.1 Überschriften in diesem Kaufvertrag dienen nur der Übersichtlichkeit und finden bei der Auslegung dieses Kaufvertrags keine Berücksichtigung. Dies gilt entsprechend für die Anlagenbezeichnungen.

19.3.1 Headings in this Agreement are for convenience only and will not be taken into account in the interpretation of this Agreement. This also applies to the Annex descriptions.

19.3.2 "Bankarbeitstage" sind Tage, an denen die Banken in Frankfurt am Main für den Geschäftsverkehr geöffnet sind.

19.3.2 "**Bank Working Days**" are days on which the banks in Frankfurt am Main are open for business.

19.3.3 Sämtliche Zahlungen, die von dem Verkäufer nach den Regelungen dieses

19.3.3 All payments made by the Seller to the Purchaser in accordance with the provisions of this Agreement shall

Kaufvertrags an den Käufer geleistet werden, stellen eine Anpassung des Kaufpreises dar und sind von dem Verkäufer und dem Käufer, soweit gesetzlich zulässig, auch für steuerliche Zwecke entsprechend zu behandeln.

constitute an adjustment of the Purchase Price and shall be treated accordingly by the Seller and the Purchaser to the extent permitted by law, also for tax purposes.

19.3.4 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit zulässig, Frankfurt am Main.

19.3.4 Jurisdiction for all disputes arising out of or in connection with this Agreement, if permitted, shall be Frankfurt am Main.

19.3.5 Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

19.3.5 Amendments and additions to this Agreement must be made in writing in order to be effective unless a more stringent form is required by law. This also applies to a change of this written form clause.

19.3.6 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht beeinträchtigt. In diesem Falle werden der Verkäufer und der Käufer ihr möglichstes tun, um sich auf eine wirksame Bestimmung zu einigen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck möglichst nahe kommt.

19.3.6 Should a provision of this Agreement be ineffective or should a gap be found in the Agreement, this shall not affect the validity of the remaining provisions. In this case, the Seller and the Purchaser will do their utmost to agree on an effective provision which comes as close as possible to the purpose pursued by the ineffective provision.

19.3.7 Die Beteiligten bestätigten dem Notar ihre Zustimmung zur Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe der mit dieser Angelegenheit zusammenhängenden Daten, insbesondere Adresse, Geburtsdatum und -ort, Beruf, Bankverbindung sowie Eintragungen im Grundbuch und Handelsregister.

19.3.7 The Parties confirmed to the notary that they consent to the storage, processing and transfer of the data relating to this matter, in particular the address, date and place of birth, occupation, bank account and entries in the land register and commercial register.

Dieser Text unterliegt deutschem Recht und soll nach deutschem Rechtsverständnis ausgelegt werden. Die englische Fassung wird nicht verlesen und dient nur Informationszwecken.

This text shall be governed by and construed in accordance with the laws of Germany. The English translation shall be for information purposes only.

Vorgelesen, mit den Anlagen wurde nach § 14 BeurkG verfahren, die Beteiligten unterzeichneten jede Seite und verzichteten auf das Verlesen, alles

Read aloud, the annexes were handled in accordance with § 14 BeurkG, the parties involved signed each page and refrained from reading them out, everything approved and

genehmigt und unterschrieben:

signed:

[Redacted signature area]

Beglaubigte Abschrift

Convenience Translation:

Vollmacht

Power of Attorney

Wir, die Unterzeichneten,

We, the undersigned,

CMC Shopping Center Altona GmbH

eingetragen im Handelsregister des *registered with the commercial register of the*
Amtsgerichts Charlottenburg *local court Charlottenburg*

unter Nr./under no. HRB 172444 B

gemeinschaftlich vertreten durch ihre *jointly represented by its managing directors*
Geschäftsführer

[REDACTED]

bevollmächtigen hiermit

hereby appoint

[REDACTED]

alle geschäftsansässig:

all of the business address:

[REDACTED]

und/and

[REDACTED]

geschäftsansässig:

of the business address:

RDI German Services GmbH
Walther-Schreiber-Platz 1, 12161 Berlin

sowie die Anwaltskanzlei

as well as the law firm

Pinsent Masons Germany LLP

und/and

[REDACTED]

alle geschäftsansässig:

all of the business address:

Pinsent Masons Germany LLP,

und zwar jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht unter Befreiung der Beschränkungen von § 181 BGB zu erteilen, uns bei folgenden Rechtsgeschäften zu vertreten:

as our attorney(s)-in-fact, each with power to act individually and under exemption from the restrictions of Sec. 181 German Civil Code and with the right to sub-delegate this power of attorney under exemption from the restrictions of Sec. 181 German Civil Code, to act on our behalf in the following transactions:

1. Verkauf der in **Anlage 1** genannten Grundstücke (der "Grundbesitz").
 2. Abschluss, Änderung und Durchführung eines Kaufvertrags über den Grundbesitz sowie allen der Veräußerung des Grundbesitzes dienenden Vereinbarungen, einschließlich Nachträgen oder Zusatzvereinbarungen.
 3. Die Vollmacht umfasst insbesondere auch die Befugnis:
 - die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen,
 - die Löschung von Belastungen des Grundbesitzes in Abt. II und Abt. III des Grundbuches zu beantragen und zu bewilligen,
 - Rangerklärungen abzugeben und zu beantragen,
 - Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst der üblichen Zinsen und Nebenleistungen zu Lasten des Grundbesitzes zu bestellen und im Zusammenhang damit die Unterwerfung des Grundbesitzes der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu erklären,
 - Vereinbarungen über die Übertragung von Verträgen durch die Gesellschaft an den jeweiligen Erwerber oder über dessen Eintritt in bestehende Verträge zu schließen,
 - Unterzeichnung von Freigabeerklärungen und Rückzahlungsmitteilungen sowie Abgabe und Entgegennahme aller Willenserklärungen im Zusammenhang mit der Rückzahlung der bestehenden Finanzierung des Grundbesitzes sowie der Bewilligung und Beantragung von Löschungen von Belastungen im Grundbuch und Freigabe von Sicherheiten,
 - Eintragungen und Löschungen,
1. *Sale of the properties as described in Annex 1 hereto (the "Properties").*
 2. *Conclusion, amendment and execution of a sale and purchase agreement with regard to the Properties and any agreements, including amendment agreements or supplement agreements related to the sale of the Property.*
 3. *This power of attorney shall in particular entitle to the following actions:*
 - *declaring and receiving transfer declarations,*
 - *applying and approving deletion declarations for encumbrances on the Properties in Sect. II and Sect. III of the land register,*
 - *declaring and applying for changes in priority,*
 - *approving of mortgages/land charges in any amount including the usual interest and ancillary payments for the Properties and in connection thereto to subject the Properties to immediate enforcement measures according § 800 ZPO.*
 - *enter into agreements re the transfer of all contracts entered by the Company to the respective buyer or its entry into existing contracts,*
 - *signing of deeds of release and prepayment notices and giving and receiving of all declarations in connection with the prepayment of the existing financing for the Properties as well as approving and applying of deletion declarations of encumbrances in the land register and release of securities,*
 - *applying and approving of entries and*

jeweils aller Art, im Grundbuch zu beantragen und zu bewilligen,

- Treuhandaufträge an den Notar zur Verwendung des Kaufpreises zu erteilen.
- Stellen, Ändern und zur Rücknahme von Anträgen an Behörden und Ämter aller Art, die mit dem Grundbesitz oder dessen Vollzug in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang stehen.

deletion declarations of any kind for all Properties to the respective land registries,

- *issuing trust orders to the notary for the use of the purchase price,*
- *filing, amending and withdrawing of applications vis-à-vis authorities and registers of any kind which are directly or indirectly related to the above sale of Properties or its execution.*

Diese Vollmacht erlischt am 31. März 2020.

This Power of Attorney shall expire on 31 March 2020.

Diese Vollmacht ist im Zweifel weit auszulegen. Bei Abweichungen der englischen von der deutschen Fassung dieser Vollmacht ist allein die deutsche Fassung ausschlaggebend.

This power of attorney shall be interpreted extensively in cases of doubt. In the event of deviations of the German version of this power of attorney from the English version, the German version shall prevail.

Diese Vollmacht kann von den Geschäftsführern gesondert ausgefertigt werden. Sie wird in diesem Fall wirksam sobald die jeweils zweite Ausfertigung notariell beglaubigt ist.

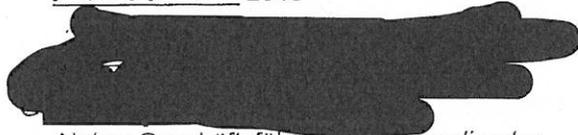
This power of attorney might be executed by the managing directors separately in which case it will be effective if the respective other execution version is notarized.

05 September 2019



Als/as: Geschäftsführer/managing director

05.09.19 2019



Als/as: Geschäftsführer/managing director

Anlage 1 zur Vollmacht / Appendix 1 to the Power of Attorney

Liste des Grundbesitzes / List of Properties

A) Volleigentum / Freehold ownership

Grundbesitz vorgetragen im Grundbuch von Ottensen des Amtsgerichts Hamburg Altona wie folgt:

Property registered in the land register Ottensen of the local court Hamburg Altona as follows:

Blatt/Sheet	Lfd. Nr./serial no.	Flur/Flurstück plot/Land plot	Beschreibung/Description
11594	1	4684	Gebäude- und Freifläche Paul Nevermann Platz 15, 16
	2	4829	Verkehrsfläche – Weg, Scheel-Plessen-Straße
		4833	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Scheel-Plessen-Straße 19
		4798	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Scheel-Plessen-Straße 19
		4835	Verkehrsfläche – Weg, Scheel-Plessen-Straße
		4836	Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Scheel-Plessen-Straße
		4830	Verkehrsfläche – Straße, Scheel-Plessen-Straße
		4831	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Scheel-Plessen-Straße 19, nördlich Scheel-Plessen-Straße 19
12387	1	4853	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen, Paul-Neermann-Platz 13

B) – Erbbaurecht / Hereditary Building Right (HBR)

Erbbaurecht vorgetragen im Grundbuch von Ottensen (Erbbaugrundbuch) des Amtsgerichts Hamburg Altona wie folgt:

Hereditary Building Right registered in the land register Ottensen (HRB register) of the local court Hamburg Altona as follows:

Blatt/Sheet	Lfd. Nr./serial no.	Flur/Flurstück plot/Land plot	Beschreibung/Description
11596	1	Erbbaurecht an dem Grundstück Ottenser Blatt 6716:	
		4757	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Scheel-Plessen-Straße 19
		4827	Gebäude- und Freifläche - zu Verkehrsanlagen Paul-Nevermann-Platz, südwestlich

Nr. 324 der Urkundenrolle für 2019

Ich beglaubige die heute vor mir in den Büroräumen der RDI German Services GmbH, 2. OG Centermanagement Büro, Walther-Schreiber-Platz 1, 12161 Berlin, persönlich vollzogenen Unterschriften der Herren

1)

[REDACTED]

ausgewiesen durch gültigen Reisepass der Bundesrepublik Deutschland, und

2)

[REDACTED]

GB, ausgewiesen durch gültigen Reisepass des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland,

handelnd als gemeinschaftlich Vertretende und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer für die CMC Shopping Center Altona GmbH, Amtsgericht Charlottenburg, HRB 172444 B, mit Sitz in Berlin.

Ich fragte die Erschienenen, ob ich oder eine mit mir beruflich verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beglaubigung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Diese Frage wurde verneint.

Die Erschienenen bestätigen, von dem Notar das Merkblatt „Informationen zum Datenschutz“ erhalten und den Inhalt zur Kenntnis genommen zu haben.

No. 324 of document roll for 2019

I hereby certify the signatures personally delivered today in front of me in the offices of RDI German Services GmbH, 2nd OG Centermanagement Büro, Walther-Schreiber-Platz 1, 12161 Berlin, Germany,

1)

[REDACTED]

[REDACTED] who identified herself by her valid passport of the Federal Republic of Germany, and

2)

[REDACTED]

Hertfordshire, AL3 4QA United Kingdom, GB, who identified herself by her valid passport of United Kingdom of Great Britain and North Ireland,

acting as jointly representing managing directors exempt from the restrictions of § 181 BGB (German Civil Code) of CMC Shopping Center Altona GmbH, Amtsgericht Charlottenburg, HRB 172444 B, based in Berlin.

I asked the persons appearing whether or any person professionally associated with me, is or has been acting in a matter subject to this deed other than in notarial capacity. The question was negated.

The persons appearing confirmed that the Notary handed him the leaflet "Information on data protection" and that he took notice of the contents.

Berlin, 5. September 2019
(D39/1276-19)

[REDACTED]

Aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg am 10.09.2019 bescheinige ich, dass dort zu HRB 172444 B die CMC Shopping Center Altona GmbH mit Sitz in Berlin eingetragen ist und die gemeinschaftlich Vertretenden und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten

berechtigt gewesen sind, die Gesellschaft zu vertreten.

Based on inspection of the electronic commercial register of the Charlottenburg Local Court on 10.09.2019, I certify that the CMC Shopping Center Altona GmbH with its registered office in Berlin is registered there under HRB 172444 B and that the jointly represented managing

who were released from the restrictions of § 181 BGB, were entitled to represent the company on 05.09.2019.

Berlin, den 10. September 2019

Anhang 2 / Appendix 2:

A) Volleigentum / Freehold ownership

Grundbesitz vorgetragen im Grundbuch des AG Hamburg Ottensen Distrikt Ottensen in Property registered in the land register of the local court of Hamburg Altona for Ottensen, district Ottensen in

Blatt/sheet 11594

unter lfd. Nr./under serial no.1, 2
wie folgt / as follows

Flurstück/Land plot	Beschreibung/Description
4684	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Paul Nevermann Platz 15,16
4829	Verkehrsfläche – Weg, Scheel-Plessen-Straße
4833	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Scheel-Plessen-Straße 19
4798	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Scheel-Plessen-Straße 19
4835	Verkehrsfläche – Weg, Scheel-Plessen-Straße
4836	Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Scheel-Plessen-Straße
4830	Verkehrsfläche – Straße, Scheel-Plessen-Straße
4831	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen, Scheel-Plessen-Straße 19, nördlich Scheel-Plessen-Straße 19

Belastungen in Abteilung II / Encumbrances in section II	<p>Lfd. Nr. 4 für Flurstück lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Basement, "Fläche 3.1") gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 -URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar Dr. [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Station&Service AG, Berlin; Übergang Recht gemäß Bewilligung vom 11.02.2001 (ON 12 in Blatt 8933) eingetragen am 23.02.2011. <p>Lfd. Nr. 5 für Flurstück lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Erdgeschoss, "Fläche 3.2"); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Station&Service AG, Berlin;
---	--

Übergang Recht gemäß Bewilligung vom 11.021.2001 (ON 12 in Blatt 8933) eingetragen am 23.02.2011.

Lfd. Nr. 6 für Flurstück lfd. Nr. 1, 2:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immisionsduldung); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- [REDACTED] Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Netz AG, Frankfurt am Main gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 (Notar [REDACTED] in Berlin, URNr. 109/2011, ON 40 in Altona-Nord Blatt 4246) eingetragen am 22.03.2011.

Lfd. Nr. 7 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht im 1. Obergeschoß, Fläche 3.4") für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 6716 (Flurstück 4157); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar Dr. [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 557/2004- [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006.

Lfd. Nr. 8 für Flurstück lfd. Nr. 2:

- Grunddienstbarkeit (Überbau- und Gründungsrecht) für den Erbbauberechtigten des Grundstückes Ottensen Blatt 11596; gemäß Bewilligung –URNr. 928/2004- Notar Johannes Gollnick in Hamburg (ON 5) eingetragen am 20.07.2006.

Lfd. Nr. 9 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht hins. der in der Anlage zur Bewilligung näher bezeichneten Flächen als Elektro- und Elektronik-Fachmarkt – weitere Sparten siehe Bewilligung), bedingt, für Firma Media Markt TV-HiFi-Elektro GmbH Hamburg-Altona, Ingolstadt; als Ersatz für den Fall des Erlöschens dieser Dienstbarkeit durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung ist ein Höchstbetrag von Euro 5.000,- bestimmt; gemäß Bewilligung vom 16.02.2005 –URNr. 342/2005- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 9) eingetragen am 21.07.2006.

Lfd. Nr. 10 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung der Nutzungsdienstbarkeit Abtl II Nr. 9; gemäß Bewilligung vom 16.02.2005 –URNr. 342/2005- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 10) eingetragen am 21.07.2006. für die HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel; eingetragen am 16.08.2013.

Lfd. Nr. 11 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasseranlagenrecht) unter Beschränkung der Ausübung auf die im Lageplan (Auszug aus dem Siedkataster vom 09.10.2003; Anlage 1 zur Bewilligung) mit "a" bezeichnete und farbig gekennzeichnete Grundstücksteifläche für

**Belastungen in
Abteilung III /
Encumbrances in
section III**

**Eintragungen
zugunsten des
Grundbesitzes / Entries
in favour of the Property**

Hamburger Stadtentwässerung Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg; gemäß Bewilligung vom 21.06.2004 – URNr. 928/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 10) im gleichen Rang mit der Abteilung II Nr. 12 eingetragen am 17.08.2006.

Lfd. Nr. 12 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsverbot) unter Beschränkung der Ausübung auf die im Lageplan (Auszug aus dem Sielkataster vom 09.10.2003; Anlage 1 zur Bewilligung) mit "a" bezeichnete und farbig gekennzeichnete Grundstücksteilfläche für Hamburger Stadtentwässerung Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg; gemäß Bewilligung vom 21.06.2004 –URNr. 928/2004- Notar [REDACTED] Hamburg (ON 10) im gleichen Rang mit der Abteilung II Nr. 11 eingetragen am 17.08.2006.

Lfd. Nr. 14 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Grunddienstbarkeit (Überbaurecht und Nutzung des Überbaus als Lager- und/oder Ladenflächen) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Ottensen Blatt 12387; vermerkt nach §9 GBO; gemäß Bewilligung vom 11.09.2013 –URNr. 37/2013- Notar F [REDACTED] Frankfurt (ON 24 in Blatt 11594) im Gleichrang mit Abteilung II Nr. 15 eingetragen am 25.09.2013.

Lfd. Nr. 15 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Ottensen Blatt 12387 auf Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 11.09.2013 –URNr. 37/2013- Notar [REDACTED] in Frankfurt (ON 24 in Blatt 11594) im gleichen Rang mit der Abteilung II Nr. 14 eingetragen am 25.09.2013.

Lfd. Nr.2 für Flurstück lfd. Nr. 1,2:

- 62 Mio. EUR Grundschuld für HSH Nordbank AG; mit 15% Zinsen jährlich, daneben ist eine einmalige Nebenleistung von 10% zu zahlen; vollstreckbar nach §800 ZPO; Gesamthaft: Blätter 11594 und 11596; gemäß Bewilligung vom 08.12.2006 –URNr. 2857/2006- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 15 in Blatt 11594) und eingetragen am 05.02.2007, 24.07.2013.

Überbaurecht und Nutzung des Überbaus als Lager- und/oder Ladenflächen eingetragen im Grundbuch von Ottensen Blatt 12387 in Abteilung II Nr. 3.

Grundbesitz vorgetragen im Grundbuch des AG Property registered in the land register of the Hamburg Ottensen Distrikt Ottensen in local court of Hamburg Altona for Ottensen, district Ottensen in

Blatt/sheet 12387

unter lfd. Nr./under serial no.1

wie folgt / as follows

Flurstück/Land plot	Beschreibung/Description
4853	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen, Paul-Nevermann-Platz 13

Belastungen in Abteilung II / Encumbrances in section II	<p>Lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für die Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Bewilligung vom 28.03.2006 –URNr. 1435/2006- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 1) eingetragen am 07.02.2007. <p>Lfd. Nr. 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> Grunddienstbarkeit (Überbaurecht und Nutzung des Überbaus als Lager- und/oder Ladenflächen) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Ottensen Blatt 11594; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 11.09.2013 –URNr. 37/2013- Notar [REDACTED] Frankfurt (ON 24 in Blatt 11594) im Gleichrang mit Nr. 4 eingetragen am 25.09.2013. <p>Lfd. Nr. 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Ottensen Blatt 11594 (BV Nr. 1) auf Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 11.09.2013 –URNr. 37/2013- Notar [REDACTED] Frankfurt (ON 24 in Blatt 11594) im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 25.09.2013.
Belastungen in Abteilung III / Encumbrances in section III	<p>Lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 Mio. EUR Grundschuld – ohne Brief – für HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel; mit 15% Zinsen jährlich; vollstreckbar nach §800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 22.02.2013 –URNr. 519/2013- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 4) eingetragen am 27.02.2013
Eintragungen zugunsten des Grundbesitzes / Records in the land register in favour of the Property	<p>Überbaurecht und Nutzung des Überbaus als Lager- und/oder Ladenflächen, eingetragen im Grundbuch von Ottensen Blatt 11594 in Abteilung II Nr. 14</p>

B) – Erbbaurecht / Hereditary Building Right (HBR)

Erbbaurecht vorgetragen im Grundbuch des AG Hamburg Ottensen (Erbbaugrundbuch) Distrikt Ottensen in
 Hereditary Building Right registered in the land register of the local court of Hamburg Altona for Ottensen, district Ottensen in

Blatt/sheet 11596

unter lfd. Nr./under serial no.1

wie folgt / as follows

Flurstück/Land plot	Beschreibung/Description
4757	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen, Scheel-Plessen-Straße 19
4827	Gebäude- und Freifläche - zu Verkehrsanlagen, Paul-Nevermann-Platz, südwestlich

Belastungen in Abteilung II / Encumbrances in section II	
	<p>Lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Erdgeschoß, "Fläche 6.1" des Flurstücks 4157); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Netz AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 (Notar [REDACTED] in Berlin, UR-Nr. 109/2011, ON 40 in Altona-Nord Blatt 4246) eingetragen am 22.03.2011. <p>Lfd. Nr. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immisionsduldung aus Bahnbetrieb); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Netz AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 (Notar [REDACTED] in Berlin, UR-Nr. 109/2011, ON 40 in Altona-Nord Blatt 4246) eingetragen am 22.03.2011. <p>Lfd. Nr. 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht im 1. Untergeschoß, Fläche 6.3") für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 6716 (BV 154, Flurstück 4157); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 - URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg vom 07.04.2004 –URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 -URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 2018 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006. <p>Lfd. Nr. 4:</p>

**Belastungen in
Abteilung III /
Encumbrances in
section III**

**Eintragungen
zugunsten des
Grundbesitzes /
Records in the land
register in favour of
the Property**

- Grunddienstbarkeit (Überbau- und Gründungsrecht, "Fläche 6.3") für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 6716 (BV 154, Flurstück 4157); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 – URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 – URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 – URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006.

Lfd. Nr. 5:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Basement und Erdgeschoß, "Fläche 6.5"); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 – URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 – URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg vom 07.04.2004 – URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Netz AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 (Notar John Flüh in Berlin, UR-Nr. 109/2011, ON 40 in Altona-Nord Blatt 4246) eingetragen am 22.03.2011.

Lfd. Nr. 2:

- 62 Mio. EUR Grundschuld für HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel; mit 15% Zinsen jährlich und daneben ist eine einmalige Nebenleistung vom 10% zu zahlen; vollstreckbar nach §800 ZPO; Gesamthaft: Blätter 11594 und 11596; gemäß Bewilligung vom 08.12.2006 – URNr. 2857/2006- Notar [REDACTED] Hamburg (ON 15 in Blatt 11594) eingetragen am 05.02.2007 und 15.02.2007; Abtretung an HSH Nordbank AG eingetragen am 24.07.2013.

Überbau- und Gründungsrecht, eingetragen im Grundbuch von Ottensen Blatt 11594 in Abteilung II Nr. 8.

Hiermit wird beglaubigt, dass

a) das Vorstandsmitglied, [REDACTED]

b) das Vorstandsmitglied, [REDACTED]

beide geschäftsansässig im Hause der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg,

Willy-Brandt-Platz 19, 38102 Braunschweig,

wohin sich die Notarin auf Ersuchen begeben hat,

ihre vorsehenden unter der Firmenbezeichnung „Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg“

befindlichen Namensunterschriften heute vor mir geleistet haben.

Die Erschienenen sind der Notarin persönlich bekannt.

Die Frage der Vertretung gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG. wurde verneint.

Aufgrund heute gekommener Einsicht in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Braunschweig, GnR 100001, bescheinige ich, dass die [REDACTED] gemeinschaftlich zur Vertretung der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg berechtigt sind.

Braunschweig, den 12. September 2019

[REDACTED]

Anhang 1/Appendix 1:

Anlagenverzeichnis/Schedule of Annexes

Anlage/Appendix	Bezeichnung der Anlage/Name of Appendix
Anlage/Appendix 3.2.2	Flächen für die zur Umsatzsteuer optiert wurde/ Areas for which has been opted for turnover tax
Anlage/Appendix 6.1	Liste der Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträge / List of lease and other use agreements
Anlage/Appendix 6.5	Liste Mietsicherheiten / List of rental securities
Anlage/Appendix 7.1	Liste mit Objektverträgen/ List of Property Contracts



Anhang 2 / Appendix 2:

A) Volleigentum / Freehold ownership

Grundbesitz vorgetragen im Grundbuch von Property registered in the land register of the
Ottensen des Amtsgerichts Hamburg Altona in local court of Hamburg Altona for Ottensen, in

Blatt/sheet 11594

unter lfd. Nr./under serial no.1, 2
wie folgt / as follows

Flurstück/Land plot	Beschreibung/Description
4684	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Paul Nevermann Platz 15,16
4829	Verkehrsfläche – Weg, Scheel-Plessen-Straße
4833	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Scheel-Plessen-Straße 19
4798	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen Scheel-Plessen-Straße 19
4835	Verkehrsfläche – Weg, Scheel-Plessen-Straße
4836	Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Scheel-Plessen-Straße
4830	Verkehrsfläche – Straße, Scheel-Plessen-Straße
4831	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen, Scheel-Plessen-Straße 19, nördlich Scheel-Plessen-Straße 19

Belastungen in Abteilung II / Encumbrances in section II	<p>Lfd. Nr. 4 für Flurstück lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none">Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Basement, "Fläche 3.1") gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 -URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 -URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Station&Service AG, Berlin; Übergang Recht gemäß Bewilligung vom 11.02.2001 (ON 12 in Blatt 8933) eingetragen am 23.02.2011. <p>Lfd. Nr. 5 für Flurstück lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none">Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Erdgeschoss, "Fläche 3.2"); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 -URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg vom 07.04.2004 -URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] Hamburg (ON 218 in Blatt 6716)
---	---

eingetragen am 23.05.2006; für DB Station&Service AG, Berlin; Übergang Recht gemäß Bewilligung vom 11.021.2001 (ON 12 in Blatt 8933) eingetragen am 23.02.2011.

Lfd. Nr. 6 für Flurstück lfd. Nr. 1, 2:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immisionsduldung); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 – URNr. 557/2004- Notar Dr. Martin Mulert in Hamburg und vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Netz AG, Frankfurt am Main gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 (Notar [REDACTED] in Berlin, URNr. 109/2011, ON 40 in Altona-Nord Blatt 4246) eingetragen am 22.03.2011.

Lfd. Nr. 7 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht im 1. Obergeschoß, Fläche 3.4") für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 6716 (Flurstück 4157); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar Dr. [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar Dr. [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006.

Lfd. Nr. 8 für Flurstück lfd. Nr. 2:

- Grunddienstbarkeit (Überbau- und Gründungsrecht) für den Erbbauberechtigten des Grundstückes Ottensen Blatt 11596; gemäß Bewilligung –URNr. 928/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 5) eingetragen am 20.07.2006.

Lfd. Nr. 9 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht hins. der in der Anlage zur Bewilligung näher bezeichneten Flächen als Elektro- und Elektronik-Fachmarkt – weitere Sparten siehe Bewilligung), bedingt, für Firma Media Markt TV-HiFi-Elektro GmbH Hamburg-Altona, Ingolstadt; als Ersatz für den Fall des Erlöschens dieser Dienstbarkeit durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung ist ein Höchstbetrag von Euro 5.000,- bestimmt; gemäß Bewilligung vom 16.02.2005 –URNr. 342/2005- Notar [REDACTED] Hamburg (ON 9) eingetragen am 21.07.2006.

Lfd. Nr. 10 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung der Nutzungsdienstbarkeit Abtl II Nr. 9; gemäß Bewilligung vom 16.02.2005 –URNr. 342/2005- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 10) eingetragen am 21.07.2006. für die HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel; eingetragen am 16.08.2013.

Lfd. Nr. 11 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasseranlagenrecht) unter Beschränkung der Ausübung auf die im Lageplan (Auszug aus dem

**Belastungen in
Abteilung III /
Encumbrances in
section III**

**Eintragungen
zugunsten des
Grundbesitzes / Entries
in favour of the Property**

Sielkataster vom 09.10.2003; Anlage 1 zur Bewilligung) mit "a" bezeichnete und farbig gekennzeichnete Grundstücksteilfläche für Hamburger Stadtentwässerung Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg; gemäß Bewilligung vom 21.06.2004 –URNr. 928/2004- Notar Johannes Gollnick in Hamburg (ON 10) im gleichen Rang mit der Abteilung II Nr. 12 eingetragen am 17.08.2006.

Lfd. Nr. 12 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsverbot) unter Beschränkung der Ausübung auf die im Lageplan (Auszug aus dem Sielkataster vom 09.10.2003; Anlage 1 zur Bewilligung) mit "a" bezeichnete und farbig gekennzeichnete Grundstücksteilfläche für Hamburger Stadtentwässerung Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg; gemäß Bewilligung vom 21.06.2004 –URNr. 928/2004- Notar Johannes Gollnick in Hamburg (ON 10) im gleichen Rang mit der Abteilung II Nr. 11 eingetragen am 17.08.2006.

Lfd. Nr. 14 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Grunddienstbarkeit (Überbaurecht und Nutzung des Überbaus als Lager- und/oder Ladenflächen) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Ottensen Blatt 12387; vermerkt nach §9 GBO; gemäß Bewilligung vom 11.09.2013 –URNr. 37/2013- Notar Frank Müller in Frankfurt (ON 24 in Blatt 11594) im Gleichrang mit Abteilung II Nr. 15 eingetragen am 25.09.2013.

Lfd. Nr. 15 für Flurstück lfd. Nr. 1:

- Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Ottensen Blatt 12387 auf Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 11.09.2013 –URNr. 37/2013- Notar Frank Müller in Frankfurt (ON 24 in Blatt 11594) im gleichen Rang mit der Abteilung II Nr. 14 eingetragen am 25.09.2013.

Lfd. Nr.2 ffür Flurstück lfd. Nr. 1,2:

- 62 Mio. EUR Grundschuld für HSH Nordbank AG; mit 15% Zinsen jährlich, daneben ist eine einmalige Nebenleistung von 10% zu zahlen; vollstreckbar nach §800 ZPO; Gesamthaft: Blätter 11594 und 11596; gemäß Bewilligung vom 08.12.2006 –URNr. 2857/2006- Notar Dr. Martin Mulert in Hamburg (ON 15 in Blatt 11594) und eingetragen am 05.02.2007, 24.07.2013.

Überbaurecht und Nutzung des Überbaus als Lager- und/oder Ladenflächen eingetragen im Grundbuch von Ottensen Blatt 12387 in Abteilung II Nr. 3.

Grundbesitz vorgetragen im Grundbuch von Property registered in the land register of the
Ottensen des Amtsgerichts Hamburg Altona in local court of Hamburg Altona for Ottensen, in

Blatt/sheet 12387

unter lfd. Nr./under serial no.1

wie folgt / as follows

Flurstück/Land plot	Beschreibung/Description
4853	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen, Paul-Nevermann-Platz 13

Belastungen in Abteilung II / Encumbrances in section II	<p>Lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none">Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für die Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Bewilligung vom 28.03.2006 –URNr. 1435/2006- Notar Dr. [REDACTED] in Hamburg (ON 1) eingetragen am 07.02.2007. <p>Lfd. Nr. 3:</p> <ul style="list-style-type: none">Grunddienstbarkeit (Überbaurecht und Nutzung des Überbaus als Lager- und/oder Ladenflächen) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Ottensen Blatt 11594; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 11.09.2013 –URNr. 37/2013- Notar [REDACTED] Frankfurt (ON 24 in Blatt 11594) im Gleichrang mit Nr. 4 eingetragen am 25.09.2013. <p>Lfd. Nr. 4:</p> <ul style="list-style-type: none">Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Ottensen Blatt 11594 (BV Nr. 1) auf Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 11.09.2013 –URNr. 37/2013- Notar [REDACTED] in Frankfurt (ON 24 in Blatt 11594) im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 25.09.2013.
Belastungen in Abteilung III / Encumbrances in section III	<p>Lfd. Nr. 1:</p> <ul style="list-style-type: none">6 Mio. EUR Grundschuld – ohne Brief – für HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel; mit 15% Zinsen jährlich; vollstreckbar nach §800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 22.02.2013 –URNr. 519/2013- Notar [REDACTED] Hamburg (ON 4) eingetragen am 27.02.2013
Eintragungen zugunsten des Grundbesitzes / Records in the land register in favour of the Property	Überbaurecht und Nutzung des Überbaus als Lager- und/oder Ladenflächen, eingetragen im Grundbuch von Ottensen Blatt 11594 in Abteilung II Nr. 14

B) – Erbbaurecht / Hereditary Building Right (HBR)

Erbbaurecht vorgetragen im Grundbuch von Ottensen des Amtsgerichts Hamburg Altona (Erbbaugrundbuch) in Hereditary Building Right registered in the land register of the local court of Hamburg Altona for Ottensen, in

Blatt/sheet 11596

unter lfd. Nr./under serial no.1

wie folgt / as follows

Flurstück/Land plot	Beschreibung/Description
4757	Gebäude- und Freifläche, Handel und Dienstleistungen, Scheel-Plessen-Straße 19
4827	Gebäude- und Freifläche - zu Verkehrsanlagen, Paul-Neve-Platz, südwestlich

**Belastungen in
Abteilung II /
Encumbrances in
section II**

Lfd. Nr. 1:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Erdgeschoß, "Fläche 6.1" des Flurstücks 4157); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar Dr. [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Netz AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 ([REDACTED] in Berlin, UR-Nr. 109/2011, ON 40 in Altona-Nord Blatt 4246) eingetragen am 22.03.2011.

Lfd. Nr. 2:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immisionsduldung aus Bahnbetrieb); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Netz AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 (Notar [REDACTED] in Berlin, UR-Nr. 109/2011, ON 40 in Altona-Nord Blatt 4246) eingetragen am 22.03.2011.

Lfd. Nr. 3:

- Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht im 1. Untergeschoß, Fläche 6.3") für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 6716 (BV 154, Flurstück 4157); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg vom 07.04.2004 –URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] Hamburg (ON 2018 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006.

Lfd. Nr. 4:

- Grunddienstbarkeit (Überbau- und Gründungsrecht, "Fläche 6.3") für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 6716 (BV 154, Flurstück 4157); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 07.04.2004 – URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006.

Lfd. Nr. 5:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im

	<p>Basement und Erdgeschoß, "Fläche 6.5"); gemäß Bewilligung vom 28.12.2001 –URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 07.04.2004 –URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg vom 07.04.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.05.2006; für DB Netz AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 11.02.2011 ([REDACTED] in Berlin, UR-Nr. 109/2011, ON 40 in Altona-Nord Blatt 4246) eingetragen am 22.03.2011.</p>
<p>Belastungen in Abteilung III / Encumbrances in section III</p>	<p>Lfd. Nr. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 62 Mio. EUR Grundschuld für HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel; mit 15% Zinsen jährlich und daneben ist eine einmalige Nebenleistung vom 10% zu zahlen; vollstreckbar nach §800 ZPO; Gesamthaft: Blätter 11594 und 11596; gemäß Bewilligung vom 08.12.2006 –URNr. 2857/2006- Notar Dr. [REDACTED] Hamburg (ON 15 in Blatt 11594) eingetragen am 05.02.2007 und 15.02.2007; Abtretung an HSH Nordbank AG eingetragen am 24.07.2013.
<p>Eintragungen zugunsten des Grundbesitzes / Records in the land register in favour of the Property</p>	<p>Überbau- und Gründungsrecht, eingetragen im Grundbuch von Ottensen Blatt 11594 in Abteilung II Nr. 8.</p>

[REDACTED]